

Sygn. akt II Cz 622/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2016r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Chmura

Sędziowie: SO Marian Raszewski

SR del. Mariusz Drygas (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016r. w Kaliszu na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku wierzyciela Gminy K.

z udziałem dłużnika M. J.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Jarocinie z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie o sygn. akt I Co 325/16

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

SSO Marian Raszewski SSO Jacek Chmura SSR del.Mariusz Drygas

Sygn. akt II Cz 622/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2016r. Sąd Rejonowy w Jarocinie oddalił skargę dłużnika M. J. na opis i oszacowanie w sprawie Km 2019/14 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie J. K.. Sąd I instancji uznał skargę za niezasadną, gdyż analiza przedstawionych akt egzekucyjnych pozwoliła na stwierdzenie braku jakichkolwiek istotnych uchybień przy sporządzaniu opisu i oszacowania. Analiza z kolei art. 942 k.p.c. i art. 948 § 1 k.p.c. doprowadziła Sąd do wniosku, iż oszacowania nieruchomości dokonuje komornik przy zasięgnięciu opinii biegłego. Ten ostatni związany jest zarówno § 2 art. 948 k.p.c., jak i przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników oraz przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszystkie powyższe przepisy przy dokonywaniu wyceny nakazują stosować metodę porównawczą, w której przedmiotem porównania są nieruchomości podobne. Ewentualne różnice w charakterystyce nieruchomości korygowane są odpowiednimi współczynnikami. Art. 948 k.p.c. z niewiadomych przyczyn nakazuje odrębne podanie w oszacowaniu wartości nieruchomości, budowli i innych urządzeń przynależności i pożytków. Prowadzi to do sytuacji, że przy szacowaniu nieruchomości najpierw obliczyć należy metodą porównawczą wartość całej nieruchomości (uwzględniającej jej wszystkie składniki), a następnie należy z tej sumy wyodrębnić wartość budynków. W przedmiotowej sprawie tak właśnie się stało. Z dokumentów w aktach komorniczych w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że wyliczona przy opisie i oszacowaniu wartość nieruchomości obejmowała wszystkie części składowe nieruchomości. Wycena takich elementów jak drzewostan, utwardzenie podwórza, ogrodzenie, brama itd., jest uwzględniana przy wycenie całej nieruchomości i nie wymaga wyodrębniania ich w opisie i oszacowaniu.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył dłużnik M. J. domagając się jego uchylenia. Skarżący zarzucił, iż zgłoszone w skardze na opis i oszacowanie składniki majątkowe takie, jak ogrodzenie, brama wjazdowa oraz drzewostan nie znajdują się wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego w Jarocinie w operacie. Nie zostały wycenione w nim również drzewa. Nieruchomość posiada powierzchnię 0,3900 ha i jest w całości ogrodzona. Trudno uznać, że w operacie szacunkowym biegły wyliczył wartość ogrodzenia tak dużej nieruchomości. Dłużnik nie zgodził się ponadto ze stanowiskiem, że biegły, który sporządził operat jest stałym biegłym sądowym z wieloletnim doświadczeniem i to ma spowodować, że wszystko co robi, jest zrobione w sposób prawidłowy. Zakwestionował również, by do porównania zostały przyjęte nieruchomości, które mają taki sam drzewostan i ogrodzenie. Fakt zaś, że ceny nieruchomości w ostatnim czasie spadły, nie ma żadnego związku z prawidłową wyceną nieruchomości uwzględniającą wszystkie składniki majątkowe.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie jest niezasadne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nieuwzględnienia w opisie w oszacowaniu określonych w skardze składników, przywołać należy art. 948 § 2 k.p.c. Faktycznie, nakazuje on w oszacowaniu podawać osobno wartość budowli, innych urządzeń, przynależności i pożytków, co prima facie mogłoby sugerować, iż kwestionowany opis i oszacowanie nie jest pełny, a tym samym Komornik dopuścił się zarzucanego mu naruszenia przepisów postępowania. Tak jednak nie będzie, jeśli uwzględni się rezultaty wykładni systemowej i celowościowej powołanego przepisu. Winien on być mianowicie interpretowany w powiązaniu z poprzedzającym go art. 946 § 1 k.p.c., regulującym możliwość wystawienia na licytację wydzielonej części zajętej nieruchomości na wniosek wierzyciela lub dłużnika, jak również z urzędu. Skoro bowiem art. 946 § 1 k.p.c. zezwala na sprzedaż jedynie części nieruchomości gdy jej cena wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego, to zasadnym jest poznanie wartości tych elementów występujących na nieruchomości, które mogłyby wraz z określoną częścią gruntu stanowić hipotetycznie, przy uwzględnieniu zasad podziału nieruchomości, oddzielny przedmiot sprzedaży licytacyjnej. Może to spowodować złożenie wniosku w trybie art. 946 § 1 k.p.c., czy też rozważenie przez organ egzekucyjny z urzędu wystawienia na licytację wydzielonej części nieruchomości, o czym komornik rozstrzygnie po oszacowaniu nieruchomości (art. 946 § 1 k.p.c.). Konsekwencją powyższej wykładni art. 948 § 2 k.p.c. jest stanowisko, iż odrębnie wyceniane winny być te budowle, urządzenie, przynależności czy pożytki, które mogą spełniać samodzielne funkcje i wraz z gruntem stanowić odrębny przedmiot obrotu. Na kanwie rozpatrywanej sprawy dotyczy to budynku mieszkalnego oraz budynku warsztatowo – biurowego, które też zostały odrębnie wycenione. Nie zachodziły zaś w świetle przyjętego stanowiska podstawy do odrębnego szacowania takich budowli jak ogrodzenie lub droga dojazdowa do budynków z kostki brukowej czy też urządzenia w postaci bramy. Funkcjonalny związek z nieruchomością powoduje, iż nie jest możliwe spełnianie ich roli w oderwaniu od nieruchomości, której służą, a tym samym wydzielenie odrębnej działki gruntu z posadowionym na niej wyłącznie płotem, drogą czy bramą, a następnie jej licytacyjna sprzedaż. W odniesieniu zaś do drzew należy mieć na uwadze, iż stosownie do treści art. 48 k.c., stanowią one część składową gruntu i co do nich jako niewymienionych w art. 948 § 2 k.p.c. w ogóle nie zachodzi podstawa do odrębnego oszacowania. Powyższe stanowisko nie oznacza jednak, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, by wymienione wyżej elementy nie były uwzględniane w wycenie. Ich wartość jest bowiem uwzględniana przy wycenie całej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu, iż do porównania nie zostały przyjęte nieruchomości, które mają taki sam drzewostan i ogrodzenie wyjaśnić należy, iż w myśl art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. nr 102 poz. 651 ze zm.), nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Dla uznania zatem nieruchomości za podobną miarodajne jest istnienie więzi opierającej się na podobieństwie, a nie tożsamości. Wreszcie bezprzedmiotowe są zarzuty odnoszące się do doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy sporządzającego operat, jak również dotyczące spadku cen nieruchomości w ostatnim czasie, gdyż okoliczności te w ogóle nie stanowiły przedmiotu ustaleń i rozważań Sądu I instancji.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

SSO Marian Raszewski SSO Jacek Chmura SSR del. Mariusz Drygas