

Sygn. akt II Cz 811/16

POSTANOWIENIE

K., dnia 10 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Barbara Mokras (spr.)

SSO Henryk Haak

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Banku (...) S. A. z siedzibą w W.

z udziałem dłużników K. G. i G. G.

na skutek skargi dłużników

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ostrowie Wielkopolskim U. K. – opis i oszacowanie nieruchomości z dnia 25 kwietnia 2016 r.

w sprawie o sygn. akt Km 1317/08

w przedmiocie zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 28 lipca 2016 r., sygn. akt. I Co 594/16

po s t a n a w i a :

oddalić zażalenie.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Henryk Haak

Dnia 10 stycznia 2017 roku

Sygn. akt II Cz 811/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużników K. G. i G. G. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym

w O. U. K. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 25 kwietnia 2016 r. położonych w O. przy ul. (...), zapisanych w księgach wieczystych (...), dokonanej w sprawie o sygn. akt Km 1317/08.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał m.in., że działka nr (...)

(KZl (...)) o powierzchni 653 m² jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Budynek ten został wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej i został oddany do użytkowania

24 października 2001 r. Teren wokół budynku jest utwardzony kostką oraz zagospodarowany zielenią. Na przedmiotowej działce znajduje się także budynek garażowo - gospodarczy. Z kolei sąsiadująca działka nr (...)

((...) (...)) o powierzchni 653 m² tworzy całość z działką nr (...). Działki te posiadają wspólne ogrodzenie i wspólny wjazd. Na działce tej znajduje się instalacja przydomowej oczyszczalni ścieków, instalacja nawadniająca oraz podświetlająca ogród. Nieruchomość w całości zagospodarowana jest zielenią. Część budynku o powierzchni 6 m² znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...) przekracza granicę z działką nr (...).

Do określenia wartości nieruchomości biegła przyjęła metodę porównawczą, metodę korygowanej ceny średniej. Do porównania biegła wzięła pod uwagę 21 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o powierzchni od 400 - 2000 m², których ceny transakcyjne kształtowały się od 300.000 zł do 600.000 zł.

Przedmiotowe nieruchomości nie mogą być zbywane osobno z uwagi na to, że stanowią łącznie całość gospodarczą, co wynika to z faktu, że budynek posadowiony na działce nr (...) przekracza granicę działki nr (...), a na działce nr (...) znajduje się przydomowa oczyszczalnia ścieków. Z uwagi na to działki te muszą być użytkowane razem i razem zbywane. Gdyby biegła obliczyła wartość działek każdej oddzielnie, to wartość działki nr (...) byłaby mniejsza, albowiem działka ta jest mała i nie ma osobnego wjazdu.

Łączna wartość obu nieruchomości, jako całości gospodarczej, wynosi 457.000 zł.

W tym wartość nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą (...), składającej się z działki (...) o powierzchni 653 m², wynosi 105.000 zł.

W przedmiotowej sprawie biegła wyceniła nieruchomości na kwotę powyżej średniej wynikającej z przyjętych transakcji porównawczych.

Od 2007 r. na przedmiotowej nieruchomości nie były dokonywane remonty i w związku z tym uległ zmianie stan techniczny nieruchomości. Obecnie stan nieruchomości biegła określiła jako średni.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd Rejonowy zważył m.in., że biegła sądowa ustaliła wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej, w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane we wskazanym w opinii okresie (str. 34-37 operatu). Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2019/, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. W myśl art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na jej położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Jak wynika z akt postępowania komorniczego komornik sądowy zebrał wszystkie dane umożliwiające dokładne określenie nieruchomości i ich wartość. Biegła dokonała niezbędnych pomiarów oraz zapoznała się dokładnie ze stanem i rodzajem nieruchomości, ponieważ dokonany przez nią szacunek z jednej strony opierał się na danych pochodzących

z opisu nieruchomości, a z drugiej strony sporządzony był na podstawie jeszcze innych danych koniecznych do właściwego ustalenia jej wartości - danych dotyczących cen uzyskanych w obrocie rynkowym w zakresie innych, podobnych nieruchomości. Biegła wyjaśniła w sposób bardzo czytelny, w jaki sposób dokonała określenia wartości nieruchomości. Nie budzi wątpliwości metodologia i sposób dokonania wyceny przez biegłą. Sąd nie znalazł żadnych

podstaw, aby taki sposób dokonania wyceny uznać za wadliwy, a skarżący w żaden sposób nie wykazali błędów w tej opinii.

W odniesieniu natomiast do zarzutu dłużników dotyczącego zaniżenia wartości nieruchomości z uwagi na to, że przedstawia ona wartość niższą niż wynikała z poprzednio sporządzonego operatu w 2007 r., Sąd Rejonowy uznał za zasadne wyjaśnienia biegłego, iż wartość nieruchomości określonej w opinii została wyceniona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na podstawie rynkowych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. W opinii zbadano wszelkie okoliczności wpływające na różnicowanie się cen w analizowanej grupie i uwzględniono stan nieruchomości opiniowanej. Określona wartość oparta o dane pochodzące z transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych odzwierciedla aktualną sytuację rynkową w zakresie popytu na podobne nieruchomości. Ponadto biegła wskazała, że ceny nieruchomości w 2007 r. były wysokie z uwagi na duży popyt. Nadto stan techniczny nieruchomości od tego czasu uległ zmianie, bowiem nie dokonywano bieżących remontów.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny oraz stwierdził, że opis i oszacowanie nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wobec tego, zdaniem Sądu Rejonowego, nie zachodziła w niniejszej sprawie konieczność sporządzenia uzupełniającego opisu i oszacowania, albowiem argumenty podnoszone przez dłużników w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłego.

Od powyższego postanowienia dłużnicy wnieśli zażalenie, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie oraz sporządzenie nowego operatu szacunkowego.

W uzasadnieniu skarżący podnieśli analogiczny zarzut, wskazując, iż w 2007 r. wartość przedmiotowych nieruchomości została oszacowana na kwotę o 90.000 zł wyższą od podanej w operacie szacunkowym z dnia 25 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i poczynione na jego podstawie rozważania prawne oraz poczytuje je za własne.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do zakwestionowania oszacowania nieruchomości dłużników dokonanego w operacie szacunkowym biegłej sądowej E. L. z dnia 25 marca 2016 r., sporządzonego na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko skarżącym z wniosku wierzyciela Banku (...) S. A. z siedzibą w W..

Jak zasadnie wskazał Sąd I instancji, biegła zastosowała podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy czym określenie ceny nieruchomości poprzedziła analizą rynku ponad dwudziestu nieruchomości w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

(...) przyjęte dla porównania cen transakcyjnych z danego rynku lokalnego, zostały wysegregowane z uwzględnieniem specyfiki funkcji szacowanej nieruchomości. Sporządzając operat szacunkowy biegła uwzględniła m.in. lokalizację nieruchomości i jego powierzchnię oraz uwzględniła wszelkie adekwatne czynniki korygujące i na tej podstawie ustaliła szacowaną cenę nieruchomości.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że zasadnie Sąd Rejonowy uznał, że dokonana wycena jest kompletna, jasna, należyście uzasadniona i weryfikowalna, a w konsekwencji uznał wnioski końcowe opinii biegłego sądowego.

Powyższej konstatacji nie przeczy podnoszona przez skarżących okoliczność, że oszacowana wartość nieruchomości jest niższa od jej wyceny sporządzonej w 2007 r. Biegła sądowa przekonująco wyjaśniła bowiem, że w tym czasie ceny nieruchomości były wyższe

z uwagi na wyższy od obecnego popyt na rynku nieruchomości, a przy tym od tego czasu stan techniczny nieruchomości uległ pogorszeniu z uwagi na upływ czasu, przy jednoczesnym braku dokonywania bieżących remontów.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Henryk Haak