

Sygn. akt I Co 668/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Banaszewska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2018 roku w Szczytnie,

na posiedzeniu niejawnym,

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) S.A. w P.,

z udziałem dłużnika J. D.,

na skutek skargi dłużnika J. D. na czynność komornika - opis i oszacowanie nieruchomości dokonane w sprawie Km 485/15

### **postanawia:**

oddalić skargę

## UZASADNIENIE

Dłużnik J. D. złożyła skargę na czynność komornika – opis i oszacowanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wnosząc o uchylenie zaskarżonej czynności w całości albo zmianę zaskarżonej czynności poprzez jej uzupełnienie i przeprowadzenie ponownie oględzin w celu sprawdzenia czy altana, o której mowa na stronie 14 operatu szacunkowego jest trwale związana z gruntem, a jeśli tak to skorygowanie opisu i oszacowania poprzez zawarcie w nim osobno wyceny altany i gruntu oraz ich łącznej wartości (art. 948 § 2 k.p.c.). Nadto, wniosła o zlecenie biegłemu uzupełnienie operatu szacunkowego o korektę wyceny nieruchomości poprzez przyjęcie do analizy transakcji prezentowanej na stronach: 26-29 operatu szacunkowego zamiast nieruchomości B (nieruchomość położona w S., ul. (...)), nieruchomości opisanej pod poz.13 tabeli na stronie 23 operatu szacunkowego i pod poz. 13 tabeli na stronie 24 operatu szacunkowego (nieruchomość położona w S. przy ul. (...)) jako bardziej podobnej do nieruchomości szacowanej w świetle ocen przedstawionych w tabeli na stronie 24 operatu szacunkowego. Skarżąca domagał się również zasądzenia od wierzyciela na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pierwszego z zarzutów do sporządzonego opisu i oszacowania skarżąca wskazała, że w operacie szacunkowym, a następnie w protokole z opisu i oszacowania zawarto ustalenie, że na nieruchomości wybudowana jest altana ogrodowa, która jest nietrwale związana z gruntem. Ze stanowiskiem tym skarżąca nie zgadza się, albowiem na gruncie Prawa budowlanego dla przyjęcia trwałego związania z gruntem nie ma znaczenia okoliczność posiadania przez obiekt fundamentów czy wielkość zagłębienia w gruncie. Istotne jest zaś czy posadowienie jest na tyle trwałe, że opiera się czynnikom mogącym zniszczyć ustawioną na nim konstrukcję (wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2006 roku, sygn. akt II OSK 923/05). Dłużniczka twierdziła, że altana ta stała na nieruchomości, gdy nieruchomość tę nabyła. Jest ona trwale związana z gruntem i tym samym stanowi integralną część nieruchomości. Przy przyjęciu, że altana nie jest trwale z gruntem związana, uznać należałoby, że jest ona odrębną rzeczą ruchomą podlegającą odrębnemu zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym w innym trybie niż przepisy o egzekucji z nieruchomości. W ocenie skarżącej biegły W. F. w oparciu stanowiącym podstawę oszacowania szacował jedynie wartość gruntu, gdyż altanę jako błędnie

uznaną za nietrwale związaną z gruntem, traktował jako ruchomość. Niewykluczone więc w ocenie skarżącej, że gdyby biegły wziął pod uwagę altanę jako integralną część nieruchomości suma oszacowania całości nieruchomości byłaby nieco wyższa.

W uzasadnieniu drugiego z zarzutów do sporządzonego opisu i oszacowania skarżąca wskazała, że biegły dokonując wyboru nieruchomości do porównań nie był konsekwentny w trzymaniu się przyjętych przez siebie kryteriów, czego konsekwencją było zaniżenie sumy oszacowania, w porównaniu do tej, która powinna być ustalona.

W tabeli na stronie 23 operatu biegły wskazał dane 21 nieruchomości, na stronie 24 w tabeli zawarła swoją ocenę cech rynkowych tych 21 nieruchomości. Do porównania z nieruchomością szacowaną biegły wybrał 3 nieruchomości spośród tych 21, twierdząc, że wybrał najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Były to nieruchomości oznaczone jako: nieruchomość A (poz. 1 tabeli na stronie 24), nieruchomość B (poz. 4 tabeli na stronie 24), nieruchomość C (poz. 20 tabeli na stronie 24).

W ocenie skarżącej za trafny do porównania należy uznać wybór nieruchomości C, albowiem jak wynika z ostatniej tabeli na stronie 27 operatu nieruchomość ta posiada w zasadzie identyczne cechy rynkowe, co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny. Skarżąca nie kwestionowała również wyboru nieruchomości A. Wątpliwości zaś, w ocenie skarżącej budził wybór nieruchomości B. Cena 1 m<sup>2</sup> tej nieruchomości wynosi 49,96 złotych i ma ona, co wynika z ostatniej tabeli na stronie 28 operatu 4 cechy rynkowe oceniane gorzej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i jedną cechę ocenianą na tym samym poziomie. Jest to nieruchomość o 1031m<sup>2</sup> większa, ma gorszą lokalizację, słabszą dostępność komunikacyjną, gorszy stan zagospodarowania. Zdaniem skarżącej biegły na stronie 29 operatu w tabeli 2 dokonał poprawnych korekt, ale nie sposób stwierdzić dlaczego biegły zamiast tej nieruchomości nie przyjął do porównania np. nieruchomości wyszczególnionej w tabeli na stronach 23 i 24 pod poz. 13 – nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Jest to nieruchomość dość podobna do nieruchomości przy ul. (...) (nieruchomość B), ma w zasadzie identyczną powierzchnię (różnica o 1m<sup>2</sup>) co nieruchomość B i 3 tak samo oceniane cechy rynkowe. Nieruchomość ta jest bardziej podobna do nieruchomości wycenianej niż nieruchomość przy ul. (...) (nieruchomość B)

Nieruchomość przy ul. (...) ma 2 cechy rynkowe tak samo oceniane jak dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny tj. lokalizacja szczegółowa i wyposażenie (...). Wybrana przez biegłego – nieruchomość B przy ul. (...) ma tylko jedną cechę rynkową na tym samym poziomie, co nieruchomość wyceniana. W pozostałym zakresie różnice między nieruchomością wycenianą a nieruchomością przy ul. (...) i nieruchomością przy ul. (...) są takie same, z tym że cena nieruchomości przy ul. (...) wynosi 67,48 złotych (ok. 18 złotych więcej niż nieruchomość przy ul. (...)). Zdaniem skarżącej przyjęcia do porównań zamiast nieruchomości B nieruchomości przy ul. (...) dałoby podstawy do przyjęcia wartości wycenianej nieruchomości na poziomie 65.800 złotych.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Szczytnie w odpowiedzi na skargę wniosła o jej oddalenie. W uzasadnieniu podniosła, że pod pojęciem budynku rozumieć należy obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, zaś pod pojęciem budowli należy rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, którym jest np. altana ogrodowa (art. 3 pkt 2 i 3 Prawo budowlane). Budynki w rozumieniu tej regulacji nie mogą być odrębnym przedmiotem własności, a więc bezzasadnym staje się odrębne szacowanie ich wartości w toku postępowania egzekucyjnego, skoro podlegają one wystawieniu na licytację wraz z gruntem z którym są związane. O wyborze zaś podejścia i metody szacowania nieruchomości oraz kryteriów doboru nieruchomości podobnych do porównania zdecydował rzeczoznawca.

Biegły sądowy W. F. w piśmie z dnia 2 listopada 2017 roku odniósł się do zarzutów podnoszonych przez skarżącą.

W pierwszej kolejności wskazał, że operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, po. 52 ze zm.), które obowiązywało w dacie wszczęcia postępowania egzekucyjnego w przedmiotowej sprawie.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów biegły powołując się na przepisy art. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane wskazał, że po pojęciu budynku należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, zaś pod pojęciem budowli należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a którym bez wątplenia jest altana ogrodowa. W ocenie biegłego nie sposób uznać obiektu za trwale związany z gruntem, który spełnia tylko niektóre elementy definicji zawarte w art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Zdaniem biegłego bezzasadnym jest odrębne szacowanie wartości budynków w toku postępowania egzekucyjnego, skoro podlegają one wystawieniu na licytację wraz z nieruchomością, z którą są związane.

Odnosząc się do drugiego z zarzutów stwierdził, że o wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca, a zarzut dotyczący dokonania do porównań wyboru nieruchomości B stanowi one nieuzasadnioną ingerencję w zakres wiadomości szczególnych biegłego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Skarga na opis i oszacowanie nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 948 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, a szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania określają: ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t.Dz.U. 2015r., poz. 1774 ze zm.), przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 r. Nr 10, poz. 52 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Szczegółowy opis treści operatu szacunkowego zawiera Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w § 55-58.

W ocenie Sądu operat szacunkowy znajdujący się w aktach sprawy został sporządzony w sposób prawidłowy, zgodnie z zasadami wynikającymi z przywołanych wyżej aktów prawnych, a jego treść odpowiada wymogom przewidzianym w obowiązujących przepisach

Biegły dokonując oszacowania nieruchomości dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy.) Przepis art. 155 ustawy podaje obszerny katalog źródeł, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy zbierając dane potrzebne do sporządzenia operatu szacunkowego.

Zgodnie z przepisem art. 929 § 1 k.p.c. przy egzekucji z nieruchomości, zajęciem objęta jest nie tylko sama nieruchomość, lecz także wszystko, co stanowi przedmiot obciążenia hipoteki. Zgodnie z art. 84 i następnymi ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. 2017r., poz. 1007ze zm.) zajęciem objęte są zatem także: części składowe nieruchomości, przynależności nieruchomości, pożytki naturalne i cywilne. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.).

Skarżąca twierdziła, że w chwili nabycia nieruchomości co do której obecnie toczy się postępowanie egzekucyjne na nieruchomości tej była altana i jest ona trwale związana z gruntem. Jednakże okoliczności tej w żaden sposób nie wykazała, wręcz przeciwnie w skardze na czynność komornika domagała się dokonania tych ustaleń przez biegłego po dokonaniu przez niego ponowienie oględzin. Zwrócić należy uwagę, że skarżąca była obecna przy opisie nieruchomości, której dokonywał komornik. Nie zgłaszała wtedy żadnych uwag zastrzeżeń do sporządzonego opisu

nieruchomości, gdzie w pkt 1 opisu wskazano, że na działce wybudowany jest nietrwale związany z gruntem obiekt w postaci drewnianej altany ogrodowej z posadzką z kostki betonowej. Biegły zaś uznał, że obiekt ten jako nietrwale związany z gruntem nie podlega odrębnej wycenie.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia przepisu 948 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Natomiast art. 48 k.c. stanowi że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego nie posługują się własnymi definicjami " budynku", " budowli", " urządzeń". Budynek według prawa budowlanego to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, natomiast budowla to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, a urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym, to urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki (art. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, j.t. Dz.U. 2017r., poz. 1332 ze zm.). Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 948 § 2 k.p.c.) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują.

Altana ogrodowa nie stanowi zaś ani budynku ani budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Powyższe w ocenie biegłego, którą to ocenę Sąd podziela, spowodowało, że nie była ona przedmiotem odrębnej wyceny przez biegłego.

Biegły dokonując oszacowania nieruchomości dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy.) Przepis art. 155 ustawy podaje obszerny katalog źródeł, z których korzysta rzeczoznawca majątkowy zbierając dane potrzebne do sporządzenia operatu szacunkowego.

Biegły w celu określenia wartości rynkowej prawa własności przyjął podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zadaniem Sądu, biegły sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące podejście, metodę oraz technikę wyceny nieruchomości uzasadniając w sposób kompleksowy wybór przyjętej przez siebie metody. Tym samym brak jest podstaw do zakwestionowania prawidłowości doboru nieruchomości podobnych oraz ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, a zarzuty sformułowane przez skarżącą w tym zakresie uznać należy za niezasadne. Podkreślenia wymaga, że oszacowanie choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości. Ostateczna cena bowiem i tak zostanie ustalona w toku licytacji, a oszacowanie wartości nieruchomości przez biegłego polega na ustaleniu jej wartości będącej jedynie podstawą ceny wywołania.

Zarzuty skarżącej, aby mogły odnieść skutek i doprowadzić do nałożenia na komornika obowiązku dokonanie ponownego opisu i oszacowania nieruchomości musiałaby ona wykazać, że opis był na tyle wadliwy (niekompletny,

bo pomijał istotne jej składniki), że w konsekwencji i oszacowanie nieruchomości było nieprawidłowe lub że przy prawidłowym opisie samo oszacowanie budziło wątpliwości bo wartość rynkowa nieruchomości ustalona została wadliwie tzn. została istotnie zaniżona lub zawyżona. Skarżąca powyższego nie wykazała. Przypuszczała jedynie, że uwzględnienie wartości altany ogrodowej mogłoby nieco podwyższyć wartość nieruchomości, a dobór w miejsce nieruchomości B innej wskazanej przez skarżącą nieruchomości spowodowałby wzrost wartości nieruchomości o 2.500 złotych. Zarzuty tak sformułowane w ocenie Sądu nie podważają sporządzonego opisu i oszacowania, albowiem brak jest podstaw do przyjęcia, że biegły w sposób istotny zaniżył wartość oszacowanej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, postanowiono, jak na wstępie.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

. (...)

-(...)

-(...)

3. (...)

S., 23 kwietnia 2018 roku