

Sygn. akt II Cz 34/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy**

w następującym składzie:

**Przewodniczący - SSO Piotr Starosta**

**Sędziowie - SO Wojciech Borodziuk**

**SO Aurelia Pietrzak (spr.)**

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzycieli Banku (...) S.A. z siedzibą w W., (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W., (...) Bank S.A. z siedzibą w W., (...) Fundusz (...) z siedzibą w W.

przeciwko dłużnikom P. G., E. G.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużniczki E. G. na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 2 października 2013 r., sygn. akt XII Co 3830/10

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

Sygn. akt II Cz 34/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 2 października 2013 r., sygn. akt XII Co 3830/10, oddalił skargę dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B. – tj. opis i oszacowanie nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oraz przy ul. (...).

W uzasadnieniu wskazał, że dłużnik wniósł skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B. – tj. opis i oszacowanie nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...). W uzasadnieniu skargi wskazał, iż opis i oszacowanie w przedmiotowej sprawie nastąpiły z naruszeniem przepisów prawa, w wyniku czego przyjęto zaniżoną wartość nieruchomości. Ponadto skarżący podniósł, iż biegły nie uwzględnił wartości położenia nieruchomości względem Starego Miasta i centrum oraz nie uwzględnił tzw. pomieszczeń ukrytych, przesuniętych ścian konstrukcyjnych. Zdaniem skarżącego podobne nieruchomości, w obrocie wolnorynkowym występują w znacznie wyższych cenach, a Komornik skorzystał z operatu szacunkowego z 2011 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego skarga nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd I instancji wskazał, że przedmiotem opisu i oszacowania była nieruchomość położona w B. przy ul. (...) i ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...). Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły zgodnie z wymogami art. 948 kpc. Sąd w przedmiotowej sprawie nie dopatrywał się uchybień w powołaniu biegłego oraz

w wykonanym przez niego oszacowaniu. W tym zakresie, w ocenie Sądu Rejonowego, bezzasadnym w aspekcie prawidłowości przeprowadzenia opisu i oszacowania jest zarzut skarżącego dotyczący nie uwzględnienia faktu, iż podobne nieruchomości w okolicy występują w obrocie wolnorynkowym w zdecydowanie wyższych cenach. Zgodnie z art. 153 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz z treścią § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Przy metodzie korygowania ceny średniej porównuje się cechy nieruchomości sprzedanych z nieruchomością wycenianą i koryguje wartość na podstawie analizy różnic w porównywanych cechach. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wskazane wymogi zostały uwzględnione przez biegłego w sporządzonej wycenie. Pamiętać przy tym należy, iż rzeczywistą wartość nieruchomości podlegającej egzekucji w każdym przypadku koryguje dopiero przetarg, który odbędzie się w trakcie licytacji, kształtowany w głównej mierze prawami popytu na tego rodzaju nieruchomości. W związku z powyższym, w ocenie Sądu, zarzuty skargi w zakresie dotyczącym przyjętych metod i założeń wyceny należało uznać za chybione.

Odnosząc się zaś do nieuwzględnienia przez biegłego położenia nieruchomości i sposobu zagospodarowania terenu wokół nieruchomości Sąd Rejonowy wskazał, iż biegły uznał położenie nieruchomości i stan zagospodarowania terenu na poziomie najwyższej oceny rynkowej danej cechy porównawczej, brak więc podstaw do przyjęcia, że z tego powodu wycena przyjęta w operacie została zaniżona.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za wystarczająco szczegółowy, wewnątrznie spójny i zupełny. 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. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W wycenie biegły wziął pod uwagę szereg czynników mających wpływ na wartość nieruchomości i z poczynionych założeń wyciągnął prawidłowe wnioski. Z treści opinii jawi się duża wiedza specjalistyczna biegłego. Argumenty podnoszone przez dłużnika w żadnym stopniu nie podważają wartości opinii biegłego. Nadto zaznaczył Sąd, iż wbrew twierdzeniom zawartym w skardze Komornik korzystał z aktualnego operatu szacunkowego.

Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie nie dopatrył się uchybień w sporządzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. B.. Interes skarżącego nie został naruszony w sposób przez niego wskazany w skardze.

W tym stanie rzeczy, Sąd I instancji uznał skargę na czynność Komornika przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości, położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...), za bezzasadną i skargę oddalił.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyła zażaleniem dłużniczka, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie przepisów postępowania mający wpływ na wynik sprawy.

Skarżąca podniosła, iż oszacowanie na którym opierał się komornik nastąpiło z uchybieniem okoliczności wskazywanych w skardze, w szczególności z uwagi na oszacowanie sporządzone 2 lata temu.

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

Zażalenie jest bezzasadne. Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że oszacowanie nieruchomości stanowiącej przedmiot egzekucji dokonane zostało w sposób prawidłowy.

W niniejszej sprawie, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c. oszacowania dokonał powołany przez komornika biegły, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261, poz. 2603) i rozporządzenia

Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109).

Nieruchomość w sprzedaży egzekucyjnej jest przedmiotem obrotu i biegły ustalając jej wartość zobligowany był przepisem art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustalenia jej wartości rynkowej. Wartość rynkową nieruchomości ustala się wg przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania. Sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości określa szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207 poz. 2109).

Biegły zobowiązany został do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, którą to ustala według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania.

Dokonana przez biegłego wycena została sporządzona prawidłowo z zastosowaniem metody porównawczej, a biegły wziął pod uwagę szereg czynników mających wpływ na wartość nieruchomości i wyciągnął prawidłowe wnioski. W szczególności biegły w swoim operacie szacunkowym określił metodę i technikę szacowania, w tym cel wyceny, atrakcyjność lokalizacji, stan techniczny, zagospodarowanie budynku, wskazując przy tym na te które miały zasadnicze znaczenie dla wyceny. Sąd uznał za wyczerpującą dokonaną przez biegłego analizę i charakterystykę lokalnego rynku nieruchomości i analizę cen nieruchomości podobnych do wycenianej. Ponadto biegły wskazał nie tylko przyczyny ale i podstawy prawne dokonywanej wyceny, w szczególności dlaczego nie uwzględnił przy dokonywanej wycenie tzw. pomieszczeń ukrytych.

Podkreślić w tym miejscu należy, że wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego dokonuje się w oparciu o ceny transakcyjne (wynikające z aktów notarialnych umów sprzedaży), a nie na podstawie subiektywnych odczuć dłużnika. Podobnie ocena przez dłużnika określonych cech nieruchomości jako istotnych nie podważa prawidłowości sporządzonego operatu. Wycena nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, którymi nie dysponuje dłużnik. W tym zakresie podstawą oceny opinii biegłego nie może być subiektywne przekonanie, co do innej wartości nieruchomości prezentowane przez dłużnika. Subiektywne przekonanie skarżącej co do odmiennej oceny okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości jak i metody dokonywania wyceny oraz kryteriów jakie winien biegły uwzględnić nie podważają prawidłowości wniosków Sądu Rejonowego i nie może mieć wpływu na ocenę, czy biegły dokonał oszacowania w sposób odpowiadający treści art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w konsekwencji oszacowania dokonanego przez Komornika w celu licytacji nieruchomości. ( art. 948 k.p.c.).

Poza tym skarżąca w zażaleniu w istocie powiela zarzuty jakie podniesiono w skardze na czynność Komornika, a które Sąd Rejonowy poddał już wnikliwej i należytej analizie.

W tym miejscu Sąd Okręgowy ponownie zwraca uwagę, że operat szacunkowy nieruchomości został sporządzony zgodnie z zasadami dotyczącymi takich operatów i zawiera wszystkie niezbędne elementy.

W szczególności należy wskazać, iż jak wynika z treści operatu szacunkowego datą uwzględnienia stanu nieruchomości jest 26 czerwca 2013 roku, datą określenia wartości nieruchomości 15 lipca 2013 roku, a data sporządzenia operatu szacunkowego to 15 lipca 2013 roku. To, że biegły w sporządzeniu operatu szacunkowego wykorzystał dane z 2011 roku nie oznacza, iż na tę datę sporządzona była wycena. Biegły szczegółowo wyjaśnił z jakich powodów mógł skorzystać z danych z 2011 roku, albowiem jak wynikało to z wglądu do ewidencji, na dzień 26 czerwca 2013 roku, istotne dane ewidencyjne nieruchomości od miesiąca sierpnia 2011 roku nie uległy zmianie. Dlatego też dokumenty stanowiące podstawę wydania wcześniejszej opinii mogły być, z uwagi na aktualność, wykorzystane przy wydawaniu kolejnej opinii, co należy w tym miejscu ponownie podkreślić, wydawanej w 15 lipca 2013 roku.

Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że skarżąca nie wykazała, że przedmiotowa nieruchomość jest warta więcej, niż kwota określona przez rzeczoznawcę, ani w jaki sposób istniejące otoczenie miałyby podnosić wartość nieruchomości, tym bardziej iż biegły uznał położenie nieruchomości i stan zagospodarowania terenu na poziomie najwyższej oceny rynkowej danej cechy. Zatem niemożliwe jest przyjęcie jeszcze wyższego kryterium, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, iż okoliczności te nie mogłyby prowadzić do uznania zaniżonej wartości wyceny.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw, aby podważyć czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Uznając zatem, że zaskarżonym postanowieniem prawidłowo rozstrzygnięto skargę, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił zażalenie.