

Sygn. akt II Cz 364/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 04 lipca 2014 roku

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

w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Piotr Starosta

Sędziowie : SO Tomasz Adamski

: SO Irena Dobosiewicz (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 04 lipca 2014 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzycieli : **(...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś., (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.**

przeciwko dłużnikom : **B. N., A. N., J. P.**

o : egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika A. N.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 04 marca 2014 r. , sygn. akt XII Co 13980/11.

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

Na oryginale właściwe podpisy

sygn. akt. II Cz 364/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 4 marca 2014r. oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości lokalowej położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)

Sąd Rejonowy wskazał, że dłużnik zarzucił, iż wycena nieruchomości dokonana przez biegłego R. G. odbiega od cen rynkowych, tj. wartość nieruchomości w przedmiotowym operacie została znacznie zaniżona. Skarżący podniósł, iż rzeczoznawca nieprawidłowo obliczył metraż nieruchomości, przyjmując za zgodny z rzeczywistością metraż wskazany w uchwale wspólnoty, ponadto nie uwzględnił metrażu piwnic, oraz przynależnego do lokalu pomieszczenia w oficynie, przypisanego do lokalu decyzją ADM. Skarżący podniósł również, iż biegły przyjął nieprawidłowy stan techniczny i standard wykończenia mieszkania, oraz nie wyekspozował wartości dodatkowych nieruchomości w postaci położenia lokalu i jego funkcjonalności.

W odpowiedzi na powyższą skargę Komornik przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy G. R. przekazała sporządzone przez biegłego sądowego R. G. pismo podnosząc, iż skarga nie zasługiwała na uwzględnienie.

W swoich wyjaśnieniach biegły wskazał, iż do określenia powierzchni lokalu posłużył się danymi zawartymi w treści działu pierwszego księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając fakt, iż do lokalu przynależą dwie piwnice.

Informacja powyższa wraz z pełnym wyjaśnieniem okoliczności związanych ze zmianą powierzchni lokalu została zawarta w opinii na str.6.

Nadto biegły wskazał, iż powszechną praktyką na rynku jest ustalanie

## **1**

ceny transakcyjnej za nieruchomości lokalowe na podstawie powierzchni użytkowej lokali, po przeprowadzonej analizie jako umowną jednostkę porównawczą zastosowano 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wycenianego i lokali przyjętych do porównań. Fakt przynależenia do lokalu piwnic uwzględniono poprzez przyjęcie do porównania nieruchomości lokalowych również posiadających piwnice.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wyboru metody biegły dokonał na podstawie wystarczającej do analizy ilości dostępnych danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi, w tym informacji o uzyskanych cenach transakcyjnych, warunkach zawarcia transakcji, a także cechach rynkowych wpływających na poziom cen z uwzględnieniem różnic pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Tym samym, spełnione zostały wymogi zawarte w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujące zastosowanie w procesie wyceny podejścia porównawczego.

Odnośnie zarzutu nie uwzględnienia przynależnego do lokalu pomieszczenia w oficynie, przypisanego do lokalu decyzją ADM biegły wskazał, iż przedmiotem opisu jest nieruchomość o ściśle określonych parametrach, a nie ewentualne inne prawa zobowiązaniowe przysługujące dłużnikowi, takie jak zgoda ADM na korzystanie z dodatkowego pomieszczenia.

Sąd wskazał nadto iż stan techniczny lokalu i budynku został w opinii oceniony jako dobry. Jak ustalono podczas oględzin ani lokal ani budynek nie znajdują się w bardzo dobrym stanie technicznym, gdyż tak można określić jedynie lokale, które zostały poddane kompletnej modernizacji i renowacji. Wszelkie pozostałe cechy lokalu uwzględniono w opinii poprzez określenie jego wartości w oparciu o dowody rynkowe w postaci transakcji dotyczących wyłącznie transakcji lokalowych obejmujących lokale podobne. Jak wynika z

## **2**

treści operatu, wszystkie te lokale położone były bądź w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości wycenianej bądź nieco bliżej centrum Miasta.

Podniósł Sąd Rejonowy, iż uregulowania zawarte w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują, że wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym oparta jest na zaistniałych faktycznie transakcjach rynkowych - „wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego”.

W niniejszej sprawie chodzi o licytację w trybie egzekucji, a nie o sytuację zlecenia sprzedaży np. pośrednikowi, od którego zlecający mógłby wymagać dołożenia wszelkich starań celem dokonania sprzedaży na warunkach maksymalnie korzystnych dla zlecającego. Wartość nieruchomości zajętej przyjęta w operacie jest pozycją jedynie wyjściową, natomiast cena, którą gotowi będą zapłacić za nią nabywcy ukształtowana zostanie dopiero w wyniku przetargu.

W powyższym stanie rzeczy, wobec szczegółowych wyjaśnień biegłego, Sąd uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd oddalając skargę, zważył, że operat szacunkowy został wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony (sporządzenie opisu i oszacowania), w przewidzianym w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami terminie. Oszacowania nieruchomości dokonał powołany przez komornika biegły sądowy, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c. na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2010.102.651 ze zm.) i rozporządzenia rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny

### **3**

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109 ze zm.).

Zgodnie z art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejście do ich wyceny są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

W zażaleniu dłużnik A. N. zarzucił błędną ocenę materiału dowodowego, w szczególności oparcie się na wyjaśnieniach biegłego dokonującego opisu i oszacowania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), wbrew wskazanym w zarzutach okolicznościom i faktom.

Domagał się uchylecia postanowienia i uwzględnienia zarzutów oraz sporządzenia nowego operatu szacunkowego.

Zarzuty dotyczyły braku dokonania przez biegłego samodzielnych pomiarów oraz wyliczenia, o jaką kwotę zwiększając wartość lokalu dwa pomieszczenia przynależne oraz fakt korzystania z pomieszczenia w oficynie.

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

Zażalenie jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie biegły dokonał oszacowania nieruchomości lokalowej z zachowaniem wymogów, jakie stawia przepis art. 948§2 k.p.c, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących sposobu określania wartości nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami z

### **4**

dnia 21 sierpnia 1997r. /tj. Dz.U. 2014r. nr 518/, a w szczególności art. 150-156 ustawy.

Chybionym tym samym jest zarzut dłużnika, że dla określenia wartości nieruchomości biegły powinien był uwzględnić pomieszczenie w oficynie, z którego dłużnik korzysta za zgodą ADM, na podstawie decyzji. Otóż pomieszczenie te nie jest przynależnością do lokalu mieszkalnego, a tylko pomieszczenia przynależne biegły mógł uwzględnić przy ustalaniu wartości nieruchomości lokalowej. Przedmiotem bowiem opisu i oszacowania jest - w tym przypadku — ściśle określona nieruchomość, opisana w księdze wieczystej Kw (...). Jest nim lokal stanowiący odrębną nieruchomość, szczegółowo opisany w dziale 1-0, podrubryka 1.4.4, gdzie wśród pomieszczeń przynależnych wymienia się dwie piwnice /vide - k. 156 akt Km (...)/.

Tym samym pomieszczenie w oficynie nie jest przynależne do lokalu i nie mogło być uwzględnione przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.

Tak samo zupełnie chybionym jest kolejny zarzut, iż biegły powinien był, przy opisie nieruchomości, dokonać samodzielnych pomiarów i uwzględnić istnienie pomieszczeń przynależnych.

Biegły w sprawie takiego obowiązku nie miał, przepisy bowiem art. 155 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu art. 947§1 k.p.c. jasno wskazują na obowiązek ustalenia danych w oparciu o księgę wieczystą prowadzoną dla konkretnej nieruchomości - tu: lokalowej.

Z treści przywołanej już księgi wieczystej wynika wprost wielkość nieruchomości lokalowej - 103,47m i udziału w związku z tym w nieruchomości wspólnej tj. 10347/127765.

Wobec tego biegły był zobowiązany przyjąć te dane, co też prawidłowo uczynił.

Tym samym oba zarzuty, podniesione w zażaleniu, okazały się bezpodstawne.

## **5**

Warto w tym miejscu raz jeszcze podkreślić, że biegły bardzo szczegółowo odniósł się do zarzutów dłużnika, przed rozstrzygnięciem skargi dłużnika, w piśmie z dnia 7 lutego 20.14r. /k.137-138 akt sprawy XII Co 13980/11/.

W konsekwencji Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397§2 k.p.c. i art. 13§ 2 k.p.c., zażalenie oddalił.

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem