

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

w składzie Sędziego Sądu Rejonowego Dorota Słowik

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2016 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników L. J. i S. J. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z. w sprawie egzekucyjnej:

- Km 1786/14 prowadzonej z wniosku wierzyciela Banku Spółdzielczego w S.,

- Km 752/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela (...) Spółki akcyjnej z siedzibą we W.,

- Km 423/14 prowadzonej z wniosku wierzycieli Diecezji Pelplińskiej w P., K. Katedralnej w P., Wyższego Seminarium Duchownego w P., której przedmiotem jest opis i oszacowanie nieruchomości zapisanych w księgach wieczystych (...)

w przedmiocie zażalenia L. J. z dnia 25 sierpnia 2016 r. od postanowienia Sądu Rejonowego w Tczewie z dnia 05 lipca 2016 r.

postanawia:

1. na mocy art. 395 § 2 k.p.c. uchylić zaskarżone postanowienie w całości,
2. wezwać do udziału w sprawie (...) Spółkę akcyjną z siedzibą we W., Diecezję P. w P., K. Katedralną w P., Wyższe Seminarium D. w P. w charakterze wierzycieli,
3. oddalić skargę,
4. stwierdzić swoją niewłaściwość do rozpoznania wniosku dłużnika o przeprowadzenie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości na podstawie art. 951 k.p.c. i na podstawie art. 800 § 2 k.p.c. przekazać sprawę w tym zakresie Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z..

UZASADNIENIE,

co do punktu 3 postanowienia

Dłużnicy L. J. i S. J. złożyli skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowy w Tczewie A. Z. w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgi wieczyste Kw (...).

Dłużnicy podnosili, iż wykonane przez biegłego sądowego operaty nie odzwierciedlają fatycznego stanu nieruchomości a przede wszystkim zostały sporządzone z naruszeniem prawa. Odnosząc się do operatu dotyczącego nieruchomości oznaczonej jako działka (...) obręb R. ujawnionej w księdze wieczystej Kw (...), dłużnicy wskazali, iż opinia ta została sporządzona niezgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§ 4 i 5) oraz sporządzenia operatu szacunkowego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 153). Zdaniem dłużnika przyjęte przez biegłego do porównania transakcje sprzedaży drastycznie odbiegają cechami nieruchomości działki nr (...). Działka nr (...) jest położona we wsi R.,

w Gminie P. bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, blisko nowej obwodnicy miasta P., jej położenie jest bardzo korzystne. Zdaniem dłużnika błędnie przyjął biegły ocenę pośrednią z przewagą cech negatywnych, w ocenie dłużnika zdecydowanie przeważać powinny cechy negatywne. Dłużnicy wskazali, iż niektóre z przyjętych do porównania nieruchomości są położone w dużo gorszej lokalizacji w znacznej odległości od głównych dróg, nadto zabudowane są budynkami w dużo gorszym stanie technicznym. Zdaniem dłużnika wartość rynkowa powierzchni użytkowej rażąco odbiega od odnotowanych cen transakcyjnych sprzedaży w sąsiednich trzech powiatach. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości winna zostać ustalona na 2.512.705 zł. Dłużnik podnosił, iż operat został wykonany przez rzeczoznawcę banku – wierzyciela i wartość ta została ustalona na ponad 2 miliony złotych, jako zabezpieczenie wierzytelności.

W zakresie uwag do operatu dotyczącego nieruchomości, w operacie biegły nieprawidłowo określił nieruchomości – działkę (...) jako działkę niezabudowaną, podczas gdy jest ona zabudowana budynkiem gospodarczo – magazynowym. Obiekt jest przeznaczony do modernizacji, stan ścian konstrukcyjnych i stropu i dachu jest zadawalający. Podniesiono iż niektóre z transakcji są starsze niż dwa lata, przyjęte do porównania transakcje znacząco odbiegają cechami podobieństwa od wycenianych nieruchomości. Działki (...) są położone na granicy z miejscowością P., blisko obwodnicy miasta. (...) te są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczone są pod zabudowę mieszkalno – usługową. Zaś przyjęte do porównania działki są położone na terenach siedliskowych są to działki rolne tzw. siedliskowe. Dłużnik wskazał, iż z informacji uzyskanych od rzeczoznawców wynika, iż w ostatnich 2 latach za nieruchomości podobne do nieruchomości dłużników uzyskano kwoty od 24 zł do 42 zł. za m². Cena tych nieruchomości powinna kształtować się na poziomie co najmniej 362.067 zł. W operacie na potrzeby banku ustalono wartość tej nieruchomości na kwotę 440.000 zł.

Komornik sądowy w odpowiedzi na skargę dłużnika wskazał, iż skarga jest niezasadna, wobec czego wniósł o jej oddalenie. Komornik wskazał, iż zarzuty dłużnika skierowane są głównie do operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego rzeczoznawcę. Komornik podkreślił, iż do sporządzenia operatu wybrany został biegły z wieloletnim doświadczeniem. W ocenie komornika dobrze poradził sobie z tym zadaniem, jego wyceny charakteryzują się dużą starannością i skrupulatnością. Opinia zdaniem komornika została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, sam wskazał, iż stan budynków ocenilby zdecydowanie surowiej niż biegły. Biegły wyraźnie wskazał, iż okres monitorowania rynku wydłużono ponad 2 lata z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Biegły dokonał jednak aktualizacji cen transakcyjnych na dzień wyceny. Biegły dokonał także szczegółowej analizy poszczególnych cech nieruchomości wziętych dla porównania oraz ich wpływu na cenę wycenianych nieruchomości. Odnosząc się do podnoszonej przez dłużnika okoliczności istnienia innej wyceny, w której cenę ustalono na dużo wyższą kwotę Komornik wskazał, iż trudno odnieść się do tej okoliczności ponieważ dłużnik nie przedstawił tego operatu, nie wiadomo w jakim celu i przez jakiego rzeczoznawcę został on sporządzony, co więcej Komornik wskazał, iż Bank Spółdzielczy, który jest wierzycielem nie zaskarżył czynności opisu i oszacowania, co poddaje w wątpliwość fakty podnoszone przez dłużnika.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu skarga dłużników nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 942 k.p.c. po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości. Czynności opisu i oszacowania dokonuje się na wniosek wierzyciela (art. 943 § 1 k.p.c.). W myśl art. 945 § 1 k.p.c. o terminie opisu o oszacowania komornika zawiadamia znanych mu uczestników. Stosownie do treści art. 947 § 1 k.p.c. w protokole opisu i oszacowania komornik wymienia oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów; budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem; stwierdzone prawa i obciążenia, umowy ubezpieczenia, osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki, sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika, oszacowanie z podaniem jego podstaw, zgłoszone prawa do nieruchomości, inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się. 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 § 2. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna (§ 3).

Wskazać należy, iż oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości nie polega na wiążącym ustaleniu ostatecznej wartości nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania.

Skarga dłużnika zawierała zarzuty odnoszące się do operatów szacunkowych sporządzonych przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wymaga podkreślenia, iż opinia rzeczoznawcy – biegłego podlega – jak inne dowody – ocenie według art. 233 § 1 k.p.c. lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., sygn. akt V CKN 1354/00, LEX 77046). Szczególne znaczenie dla tej oceny ma kryterium wiedzy biegłego. Operaty sporządzone na potrzeby postępowania egzekucyjnego Sąd uznał za wiarygodne, zostały one bowiem sporządzone przez specjalistę w swojej dziedzinie, a także w sposób logiczny i wyczerpujący realizują postawione ich autorowi tezy dowodowe oraz zawierają należycie uzasadnione wnioski.

W ocenie Sądu operaty szacunkowe sporządzone na potrzeby sprawy o sygn. akt Km 1786/14, Km 423/14, Km 752/15 przez biegłego sądowego K. W. odpowiada wymogom określonym w art. 948 k.p.c. Skarżący podnosił, iż wartość nieruchomości w wycenach została przez biegłego znacząco zaniżona, a przyjęte dla porównania nieruchomości nie miały cech podobnych.

Odnosząc się do zarzutów dłużnika wskazać należy, iż Sąd nie dopatrywał się naruszenia przez biegłego zasad wyceny nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774).

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ww. ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ust. 1). Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości (art. 152 ust. 2 i 3).

W przedmiotowej sprawie biegły zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Wskazać należy, iż wybór metody szacowania nieruchomości należy do biegłego, który dokonując takiego wyboru powinien

mieć na uwadze cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Z treści Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U 2004, Nr 207, poz. 2109) wynika, na czym polega dokonanie wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym. W myśl § 4 ust. 1 przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (ust. 2). 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 znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (ust. 3). W ustępie 4 ww. przepisu wskazano, iż przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy wskazać należy, iż biegły dokonał wyceny nieruchomości zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami.

W operacie dotyczącym nieruchomości Nr 144/14 ((...)) biegły wyraźnie wskazał, iż okres badania rynku rozpoczęto od stycznia 2013 r. do daty, na którą określono wartość nieruchomości. Okres monitowania rynku został przez biegłego wydłużony ponad 2 lata ze względu na małą liczbę transakcji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym oraz celu dokonanej analizy. Z § 26 ww. rozporządzenia wynika, iż rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

W ocenie Sądu przyjęte przez biegłego do porównań nieruchomości stanowią nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny w rozumieniu art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszystkie obrane przez biegłego transakcje dotyczą nieruchomości podobnych w rozumieniu w/w ustawy. Nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Do szczegółowej analizy biegły przyjął rynek nieruchomości w zakresie nieruchomości położonych w powiatach (...), (...), (...), (...), (...) i (...) i analizą objął 12 transakcji (str. 19 operatu) sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji magazynowej, produkcyjnej i przemysłowej o powierzchni zabudowy do 2000 m² i powierzchni działki do 20000 m² a przy oszacowaniu wartości nieruchomości uwzględniona została zarówno lokalizacja nieruchomości szczególna jak i ogólna, jej powierzchnia z rozbiem na powierzchnię działki i budynków, zagospodarowanie działki oraz stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynków. Wobec treści operatu w ocenie Sądu bez uzasadnienia pozostają zarzuty dłużnika, co do tego, że wybrane przez biegłego nieruchomości posiadają cechy, które dyskwalifikują je jako nieruchomości podobne. Dłużnik tego w żaden sposób nie wykazał, oczywistym jest, że dla wykonania operatu żaden biegły nie jest w stanie wybrać nieruchomości o takiej samej lokalizacji, stanie technicznym budynków, stąd też wyceny dokonuje się jedynie w oparciu o wybrane nieruchomości podobne, korygując za pomocą odpowiednich współczynników ich wartość. (...) te wybrane zostały w oparciu o pewne wybrane przez biegłego cechy, wymienione powyżej, które pozwalają uznać je za nieruchomości podobne.

Podkreślenia wymaga, iż nie zasługuje na uwzględnienie zarzut dłużnika dotyczący oznaczenia przez biegłego szacowanej nieruchomości – działki nr (...) jako działki niezabudowanej, z treści operatu wynika, iż była szacowana wartość działki określonej przez biegłego jako zabudowana, przy czym biegły miał na uwadze zarówno powierzchnię nieruchomości, jak i powierzchnię budynków na niej posadowionych, a także stan techniczny tych budynków. Przy czym sam dłużnik przyznał, iż budynki wymagają modernizacji, nie ulega wątpliwości Sądu, iż ocena biegłego

określona na pośrednią z przewagą cech negatywnych jest właściwa. Biegły w wyniku dokonanych oględzin (k. 256 akt Km 1786/14) ustalił, iż stan techniczny budynków posadowionych na nieruchomości jest średni, na ścianach budynków widoczny były pęknięcia, ubytki tynku oraz uszkodzenia w pokryciu dachowym. Powyższe zostało potwierdzone dokumentacją fotograficzną. Nadto Sądowi wiadomo z urzędu, iż w sprawie sygn. akt I Co 1978/14, dotyczącej nadzoru nad egzekucją z nieruchomości, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), dłużnik, składając sprawozdanie z zarządu nieruchomością, wskazał, iż budynek znajdujący się na tej nieruchomości wymaga remontu.

Odnosząc się do operatu dotyczącego nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) wskazać należy, iż biegły do porównań nieruchomości przyjął nieruchomości podobne, biegły dokonując szacowania miał na uwadze możliwość wykorzystania nieruchomości, jej lokalizację, powierzchnię, przeznaczenie terenów w planie zagospodarowania przestrzennego. Wbrew stanowisku dłużnika biegły nie pominął żadnej z istotnych cech charakteryzujących tę nieruchomość, które niewątpliwie miały wpływ na jej wartość. Do szczegółowej analizy biegły przyjął rynek nieruchomości w zakresie nieruchomości położonych w powiatach (...), (...), (...) i (...) i analizą objął 12 transakcji (str. 17 operatu) sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami przeznaczonymi do rozbiórki, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo – usługową o powierzchni powyżej 5000 m². Biegły szacując wartość nieruchomości miał na uwadze także cenę robót związanych z rozbiórką obiektów.

Zdaniem Sądu w przedmiotowych operatach szacunkowych zawarto wszystkie elementy, w tym właściwe wskaźniki, przewidziane przez w/w ustawę o gospodarce nieruchomościami, wynika z nich, że nieruchomości porównawcze oraz metoda wyceny zostały przyjęte prawidłowo.

Nadto biegły na terminie rozprawy w dniu 5 lipca 2016 r. odniósł się szczegółowo do podnoszonych przez dłużnika zarzutów i w całości podtrzymał swoje stanowisko. Biegły podkreślił, iż dla każdej z nieruchomości oznaczonych Nr działek (...) ((...)) zostały sporządzone odrębne opinie, biegły wskazał, że w pierwszej kolejności miał na uwadze transakcje nieruchomości gruntowych, zabudowanymi obiektami w złym stanie technicznym. W związku z brakiem takich transakcji w następnej kolejności badane były transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budowę mieszkalno – usługową o powierzchni powyżej 5 tys. m². Biegły wskazał, iż w przedmiotowej opinii wziął pod uwagę wszystkie cechy nieruchomości dotyczące jej lokalizacji, sąsiedztwa, warunków zabudowy, dojazdu do nieruchomości, uzbrojenia, przeznaczenia oraz nieruchomości przyległych. Podał, iż na wartość wpływ miały przede wszystkim warunki jej zabudowy, działka (...) ma niekorzystny kształt, natomiast działka (...) jest w przeważającej części zajęta przez zbiornik wodny. Działka (...) zabudowana jest budynkiem w bardzo złym stanie technicznym. Biegły podkreślił także, że doświadczenie każe przyjąć, iż nabywcy określają wartość nieruchomości głównie przez prymat wartości gruntu nie wartość zabudowy. Bez uzasadnienia pozostają zatem zarzuty skarżącego, co do tego, że biegły nie uwzględnił, że na nieruchomości znajduje się hala stalowa, biegły miał to bowiem na uwadze, ale uwzględnił też stan techniczny tej hali, wskazując, iż jest on bardzo zły. Biegły wskazał nadto, że wybierając działki do porównań kierował się między innymi ich powierzchnią, działkami podobnymi były działki powyżej 5000 m². Działki mniejsze mają inne ceny jednostkowe. Odpowiadając na zarzuty dłużnika biegły wskazał, iż miał na uwadze uzbrojenie działek, faktyczny stan nieruchomości oraz to, że do działki prowadzi droga dojazdowa. Biegły podkreślił także, że dla oceny wartości nieruchomości nie ma znaczenia odległość nieruchomości od autostrady, znaczenie dla wartości miałyby bezpośrednie połączenie z autostradą, ale tylko dla nieruchomości usługowych i produkcyjnych.

Biegły, odpowiadając na pytania dłużnika, wyjaśnił, iż dla wykonania wyceny biegli tej specjalności korzystają z programu pomocniczego dla wycen, do którego wprowadzane są wszystkie transakcje notarialne i są one odpowiednio opisywane. Brane są zatem pod uwagę prawdziwe, faktycznie dokonane transakcje, nie zaś jedynie oferty.

Biegły wskazał, iż w żadnym wypadku nie ma kompetencji do dokonywania oceny operatów wykonanych przez innych rzeczoznawców.

Odnosząc się do zarzutów dłużnika, co do operatu dotyczącego nieruchomości nr 144/14 biegły wskazał, iż czym innym jest określenie wartości nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię użytkową. Biegły wskazał, iż cena jednostkowa

nieruchomości podana w operacie jest wynikiem przeprowadzonej przez biegłego analizy nieruchomości podobnych, wobec czego nie może on odnieść się do podanych przez dłużnika cen jednostkowych nieruchomości. Biegły na zarzuty dłużnika wyjaśnił, iż nie brał pod uwagę dokonując wyceny nieruchomości odległości tej nieruchomości od autostrady, ale wziął pod uwagę jej lokalizację, dojazd do głównych ciągów komunikacyjnych. Biegły odpowiadając na pytania dłużnika wskazał, iż bliskość autostrady należy ocenić tylko i wyłącznie w odniesieniu do określonej nieruchomości, ale nie była to cecha na podstawie, której poszukiwał nieruchomości podobnych i nie brał tej cechy pod uwagę, pod uwagę wzięto za to dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd przyjął, iż operat szacunkowy sporządzony przez biegłego jest rzetelny i wyczerpujący. Został sporządzony przez osobę fachową, dysponującą odpowiednią wiedzą oraz doświadczeniem wynikającym z wykonywanej profesji. Biegły w oparciu o wszechstronną analizę rynku sporządził oba operaty kompletne i dokładne, należy mieć na uwadze, że określenie wartości nieruchomości stanowi wyłączną kompetencję biegłego sądowego (po to właśnie ustawa przewiduje przy egzekucji z nieruchomości powołanie biegłego). W konsekwencji wartość nieruchomości ustalona w operatach szacunkowych z dnia 8 października 2015 roku znalazła swe odzwierciedlenie w protokole opisu i oszacowania sporządzonym przez Komornika w dniu 19 stycznia 2016 r.

Jednocześnie w ocenie Sądu o wadliwości dokonanej przez biegłego opinii nie może świadczyć przedłożona przez dłużnika kserokopia wyciągu z operatu szacunkowego wykonanego przez M. M. (k. 41- 42v). Po pierwsze Sądowi nie został przedłożony kompletny operat, nadto operat ten został sporządzony w innym celu, przez osobę, która nie wypowiadała się w tej sprawie jako biegły sądowy. Z uwagi na jego niekompletność Sąd nie jest w stanie ocenić jego przydatności, ani tym bardziej jedynie na tej podstawie zanegować prawidłowości operatu sporządzonego na potrzeby tego postępowania, tym bardziej, że biegły szczegółowo odniósł się do zarzutów podniesionych przez dłużników. Jednocześnie wskazać należy, iż operat ten dotyczy innej nieruchomości, która nie jest przedmiotem niniejszego postępowania. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że wartość nieruchomości, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jest taka sama, czy bardzo zbliżona, bowiem jak wskazał biegły na wartość taką ma wpływ wiele czynników, jak choćby kształt działki, czy możliwość jej zagospodarowania, która na każdej z nieruchomości jest inna.

Jednocześnie Sąd oddalił wniosek pełnomocnika dłużnika o odroczenie terminu posiedzenia, pełnomocnik podnosił, iż dopiero na dzień przez rozprawą został wyznaczony pełnomocnikiem dłużnika, wobec czego potrzebuje czasu, aby zapoznać się z operatami i ustosunkowania się do ich treści. Sąd miał na uwadze, iż odroczenie posiedzenia winno nastąpić z ważnych przyczyn, nadto przychylenie się do takiego wniosku spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu skargi na czynność komornika. Sąd miał na uwadze fakt, że skarga wpłynęła do tutejszego Sądu w styczniu 2016 r., w skardze sformułowano zarzuty w stosunku do obu operatów. Z powyższego wbrew stanowisku dłużnika wynika, iż zapoznał się on z obiema operatami. Zdaniem Sądu przez tak długi okres czasu dłużnik miał możliwość ustanowienia pełnomocnika w znacznie wcześniej niż na dzień przed terminem rozprawy, co umożliwiłoby mu zapoznanie się z operatami sporządzonymi na użytek prowadzonej egzekucji z nieruchomości. Sąd zwrócił także uwagę dłużnika na fakt, że jego wniosek o ustanowienie pełnomocnika nie został uwzględniony postanowieniem wydanym w dniu 8 marca 2016 r. Dłużnik postanowienia nie zaskarżył, a przez tak długi okres czasu miał możliwość podjąć odpowiednie kroki w celu ustanowienia pełnomocnika z wyboru. Skoro nie skorzystał z takiego prawa nie może oczekiwać, że Sąd nie podejmie czynności zmierzających do rozpoznania skargi. Sąd oddalił także wnioski dowodowe o zwrócenie się do Banku Spółdzielczego w S. o nadesłanie operatu szacunkowego dotyczącego wycenianych nieruchomości. W ocenie Sądu skoro dłużnik powoływał się na ten operat już w skardze, powinien go przedłożyć Sądowi już na etapie jej składania, a najpóźniej na termin rozprawy, nadto dłużnik nie wykazał w żaden sposób, że operatu takiego nie mógł z Banku otrzymać.

Z tych samych przyczyn Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy I Co 498/16, należy podkreślić, iż sprawa ta jak wskazał dłużnik dotyczy innej nieruchomości. Sąd oddalił także wniosek o przesłuchanie dłużnika J. J. w charakterze strony na okoliczność wyceny nieruchomości i wartości nieruchomości. Zdaniem Sądu dowód z przesłuchania strony nie może być w żaden sposób przydatny dla dokonania oceny prawidłowości dokonanej wyceny. Wyceny nieruchomości może w myśl powołanych w uzasadnieniu przepisów dokonać jedynie biegły rzeczoznawca, z pewnością kompetencji do dokonania takiej wyceny nie ma strona, która nadto jest zainteresowana w sprawie.

Jednocześnie wymaga podkreślenia, że dłużnik mógłby co najwyżej zeznawać na okoliczność stanu nieruchomości, jej wykorzystania, czy innych cech nieruchomości będących przedmiotem wyceny, jednakowoż nie na okoliczności wskazane we wniosku.

Wraz z zażaleniem dłużnik złożył wykonana na jego zlecenie wycenę nieruchomości, sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę. Należy wskazać, iż prywatne ekspertyzy opracowywane na zlecenie stron, przed lub w toku postępowania, należy traktować w razie ich przyjęcia przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 1956 r., sygn. akt III CR 121/56, OSNCK 1958, nr 1, poz. 16; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt II CR 260/74, Lex nr 7517; wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001 r., sygn. akt I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, Lex nr 53932). Nie mniej jednak wskazać należy, iż przedłożona opinia nie może mieć wpływu na ocenę Sądu dotyczącą opinii biegłego sądowego. Dłużnik zarzucał biegłemu, iż dla sporządzenia wyceny wziął pod uwagę transakcje dotyczące nieruchomości, których nie można uznać za podobne, tymczasem biegły wziął pod uwagę transakcje mające miejsce w powiecie, w którym położona jest nieruchomość i w powiatach ościennych. W prywatnej ekspertyzie rzeczoznawca wziął pod uwagę transakcje z całego województwa (...). W ocenie Sądu powyższe prowadzi do wniosku, iż nieruchomości położonych w L., a więc w znacznej odległości od wycenianej nieruchomości nie można uznać za podobną. Jednocześnie z tabeli (str. 17) prywatnej wyceny wynika, iż dla wyceny przyjęto transakcje obejmujące nieruchomości o znacznej różnicy powierzchni działki – od 1374 m² do 71481 m², co również prowadzi do wniosku, że przyjęte do porównania nieruchomości nie miały przymiotu nieruchomości podobnych.

Konkludując wskazać należy, iż w niniejszej sprawie Sąd nie dopatrył się okoliczności wskazujących na wadliwe zastosowanie przepisów regulujących postępowanie egzekucyjne, w tym przepisów art. 947- 949 k.p.c. Wartość nieruchomości, do której zostało skierowane postępowanie egzekucyjne została ustalona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a treść protokołu opisu i oszacowania nie budzi zastrzeżeń, odpowiada on regulacji przewidzianej w art. 947 k.p.c.

W związku z powyższym na mocy art. 767 k.p.c. Sąd orzekł jak w punkcie trzecim postanowienia.

Sygn. akt I Co 76/16

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować,
2. Odpis orzeczenia wraz z uzasadnieniem doręczyć:
 - wierzycielowi Bankowi Spółdzielczemu w S.,
 - pełnomocnikowi (...) S.A. we W. – r.pr. P. Ł.,
 - pełnomocnikowi wierzyciela Diecezji Pelplińskiej, K. Katedralnej oraz Wyższego Seminarium Duchownego w P. – r.pr. G. S.,
 - pełnomocnikowi dłużnika – adw. J. Z.,
 - dłużniczce S. J. z pouczeniem o zażaleniu od pkt 3 postanowienia,
3. Pełnomocnikom r.pr. P. Ł., r.pr. G. S. przesłać odpis skargi dłużników oraz protokołu rozprawy z dnia 05.07.2016 r.,
4. Przedłożyć z wpływem lub za 21 dni wraz z z.p.o.

T., dnia 22 października 2016 r.

SSR Dorota Słowik