

Sygn. akt XI Co 70/16

POSTANOWIENIE

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca:	SSR Joanna Grzempka
-----------------	---------------------

Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karulska
--------------	----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku wierzyciela (...) SA Oddział w Polsce z siedzibą w W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowo-Usługowemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

na skutek skargi dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu A. Z. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości Kw (...) w sprawie Km 365/13

postanawia:

1. oddalić skargę;
2. kosztami postępowania skargowego obciążyć dłużnika.

Sygn. akt XI Co 70/16

UZASADNIENIE

Dłużnik złożył skargę na czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), obejmującej działki ewidencyjne (...), o powierzchni 1,2128 ha dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), na kwotę 4.769.000 zł.

Skarżący zarzucił naruszenie:

1. art. 948 § 2 k.p.c. poprzez brak wyliczenia i rozróżnienia wartości wymaganych przez ten przepis, a więc nieruchomości (gruntu), budowli i innych urządzeń (wiata, budynek warsztatowy, przynależności i pożytków
2. art. 949 k.p.c. poprzez brak wyliczenia osobno wartości całości nieruchomości z uwzględnieniem jak i bez uwzględnienia praw osób trzecich, podczas gdy istnieje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży zabudowanej działki o powierzchni ok. 0,4000 ha wydzielonej z przedmiotowej nieruchomości
3. art. 947 § 1 k.p.c. poprzez brak zamieszczenia w protokole opisu i oszacowania podstawowych informacji dotyczących nieruchomości, m.in. umowy ubezpieczenia, przynależności i pożytków

4. art. 134 rozporządzenia z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników przez dokonanie oględzin tylko z zewnątrz, bez wejścia do środka budynku oznaczonego nr (...).5 znajdującego się na nieruchomości, a przez to brak określenia jaki jest standard wyposażenia budynku, co miało wpływ na wycenę

5. § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego poprzez przyjęcie błędnej metody wyceny nieruchomości i brak wystarczającego uzasadnienia metody przyjętej, w szczególności całkowicie nieuzasadnione nieuwzględnienie handlowo-usługowego charakteru budynków posadowionych nieruchomości i niezastosowanie najbardziej trafnego, dochodowego podejścia wyceny

6. § 56 ust 4 cyt. rozporządzenia poprzez niedołączenie do operatu szacunkowego istotnych dokumentów wykorzystanych przy jego sporządzaniu, a za takie zgodnie z orzecznictwem należy uznać dokumenty, które pozwalają ocenić cechy podobne i wyróżniające nieruchomość szacowaną i nieruchomości przyjęte do porównania

7. § 56 ust. 1 pkt 7 cyt. rozporządzenia poprzez dokonanie powierzchownej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny co miało wpływ na wysokości oszacowania

8. brak dostatecznego uzasadnienia wskazującego na właściwy dobór nieruchomości do celów porównawczych

Skarżący wniósł o zobowiązanie komornika do ponownego dokonania opisu i oszacowania oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Wierzyciel wniósł o oddalenie skargi.

Sąd zważył, co następuje.

Skarga nie zasługiwała na uwzględnienie, a zarzuty przytoczone przez skarżącego okazały się bezzasadne. Komornik odniósł się do zarzutów dłużnika w piśmie z dnia 21 marca 2016 r., zaś biegły sporządzający operat A. J. (1), przesłuchany przed Sądem w dniu 31 maja 2016 r. wyczerpująco uzasadnił swoje stanowisko i podtrzymał w całości sporządzoną opinię.

Co do pierwszego zarzutu, należy przypomnieć, że zgodnie z art. 948 § 2 k.p.c. 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.

W świetle tego przepisu należy uznać, że nieuwzględnienie przy wycenie wiaty stalowej oraz budynku warsztatowego murowanego było podyktowane faktem, że zostały zbudowane bez zezwolenia budowlanego, stanowią zatem samowolę budowlaną w myśl art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290) i jako takie podlegają rozbiórce. Nie jest przekonujące założenie dłużnika o hipotetycznej legalizacji części obiektów znajdujących się na nieruchomości. To w interesie dłużnika leżało doprowadzenie do zalegalizowania tych budynków, a tym samym wykazanie, że ich istnienie prowadzi do wzrostu wartości nieruchomości. Natomiast w obecnym stanie prawnym należy przyjmować, że przedmiotowe obiekty jako samowole podlegają rozbiórce. Odmienne stanowisko byłoby wyłącznie spekulacją.

Co do zarzutu nieuwzględnienia przynależności i pożytków, należy zauważyć przede wszystkim, że skarżący nie wskazuje o jakie przynależności chodzi, co przesądza o gołosłowności tego zarzutu. Jeśli natomiast chodzi o pożytki, to należy przywołać wyjaśnienia biegłego, iż nie uzyskał w trakcie oględzin informacji umożliwiających wycenę pożytków. Co istotne, przed oględzinami dłużnik był poinformowany o konieczności przygotowania dokumentacji budowlanej i dokumenty niezbędne do wyceny nieruchomości, jednak w trakcie oględzin jego przedstawiciel nie przedstawił biegłemu żadnej dokumentacji (choćby umów najmu), z której wynikałaby wysokość pożytków.

Drugi zarzut dotyczył naruszenia art. 949 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń, przynależności lub pożytków albo gdy rzeczy takie znajdują się we władaniu osób trzecich, oznacza się osobno wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, wreszcie osobno wartość całości 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. W księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości ujawnione jest roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży, jednak dotyczy ono działki o powierzchni 0,4 ha podczas gdy, jak wyjaśnił biegły, żadna z działek na nieruchomości nie ma takiej powierzchni. Wątpliwa jest zatem skuteczność umowy przedwstępnej, skoro jej przedmiot nie istnieje.

Ponadto umowa przedwstępna została zawarta w listopadzie 2010 r., zatem już choćby z punktu widzenia art. 389 § 2 k.c. żadna z jej stron nie może skutecznie żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie ma więc podstaw do założenia, że roszczenie to w wymierny sposób wpływa na wartość nieruchomości.

Kolejny, trzeci zarzut dotyczył art. 947 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w protokole opisu i oszacowania komornik wymieni:

- 1) oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
- 2) budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
- 3) stwierdzone prawa i obciążenia;
- 4) umowy ubezpieczenia;
- 5) osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;
- 6) sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
- 7) oszacowanie z podaniem jego podstaw;
- 8) zgłoszone prawa do nieruchomości;
- 9) inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Oceniając ten zarzut należy odwołać się do wyjaśnień komornika, który przypomniał, że w zawiadomieniu o terminie oględzin dłużnik został wezwany do przedstawienia wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości (k. 17), jednak w toku oględzin nie udostępniono żadnych dokumentów. Niewymienienie zatem w protokole określonych elementów obciąża wyłącznie dłużnika i nie może być uznane za uchybienie w toku opisu nieruchomości.

Czwarty zarzut sprowadzał się do naruszenia § 134 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968 r. Nr 10 poz. 52), zgodnie z którym jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, opis powinien zawierać dokładne wskazanie ich roku budowy, stanu, przeznaczenia, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, ilości kondygnacji, sposobu użytkowania, jak również sposobu i jakości wykonania i wyposażenia oraz zaopatrzenia w instalacje i urządzenia. W kontekście tego przepisu skarżący zarzucił dokonanie oględzin budynku oznaczonego 209/6.5 tylko od strony zewnętrznej. Trzeba jednak przypomnieć, że dłużnik zawiadomiony o terminie oględzin nie udostępnił obiektu objętego skargą, a tym samym uniemożliwił oględziny od wewnątrz. W tej sytuacji biegły, jak wyjaśnił, ustalił powierzchnię zabudowy na podstawie opomiarowania od zewnątrz i odjęcia powierzchni ścian wewnętrznych, a standard - na podstawie oględzin przez okno i stanu zewnętrznego. Należy podzielić założenie biegłego, że skoro budynek od zewnątrz przedstawiał niski standard, to taki sam należy przyjąć co do stanu wewnątrz. Co do powierzchni wewnętrznej, należy wskazać, że margines błędu

wynosił zdaniem biegłego 1-1,5 m - zakładając istnienie ścian wewnętrznych. Przy całości powierzchni (ponad 3035 m kw.) oznacza, że można mówić o błędzie w pomiarze najwyżej 0,0005% co jest wielkością zupełnie nieistotną. Nadto pomijając symboliczny wymiar ewentualnego błędu, Sąd miał na uwadze, że to dłużnik uniemożliwił biegłemu dokonanie precyzyjnych pomiarów, co wyklucza powoływanie się przez niego na uchybienia w tym zakresie.

Piąty zarzut dotyczył przyjęcia niewłaściwej zdaniem skarżącego metody wyceny. W związku z tym należy przypomnieć, że zgodnie z § 136 ust. 1 powołanego wyżej rozporządzenia sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Stosownie do art. 152 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Ust. 3 precyzuje, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1 u.g.n.); a podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (ust.2). Ten ostatni przepis należy interpretować łącznie z § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 ze zm.), zgodnie z którym przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Tymczasem jak wyżej wskazano dłużnik nie udostępnił biegłemu żadnych danych umożliwiających ocenę faktycznie uzyskiwanych pożytków, których znajomość jest konieczna przy podejściu dochodowym (§ 6 cyt. rozporządzenia).

W dalszej kolejności trzeba przypomnieć, że w myśl art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, 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. Na tle powołanych przepisów i w świetle wyjaśnień biegłego złożonych przed Sądem, należy podzielić stanowisko o trafności wyboru podejścia porównawczego jako najpełniej odzwierciedlającego cenę rynkową, którego podstawę stanowi właśnie analiza przeciętnych cen sprzedaży zgodnie § 136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników.

Szósty zarzut dotyczył naruszenia § 56 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez niedołączenie istotnych dokumentów wykorzystanych przy jego sporządzaniu. Zgodnie z tą regulacją do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu. Skarżący nie wyjaśnia jednak jakich dokumentów nie dołączono. Z uzasadnienia skargi wynika, że chodzi o dokumenty, które pozwalają na ocenę cech podobnych i wyróżniających nieruchomość szacowaną i nieruchomości przyjęte do porównania. Nie sposób założyć, aby dokumentami takimi były np. akty notarialne dokumentujące przyjęte transakcje, których biegły nie jest dysponentem. Nawiasem mówiąc skarżący nie sformułował zarzutu, aby transakcje opisane przez biegłego były niezgodne z faktyczną treścią umów, na które się powoływał.

Siódmy zarzut sprowadzał się do § 56 ust 1 pkt 7 powołanego rozporządzenia. Zgodnie z tym przepisem w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. Skarżący zarzucił biegłemu powierzchowną analizę i charakterystykę rynku nieruchomości. Zarzut ten należy uznać za wyraz subiektywnego stanowiska skarżącego, zwłaszcza nie powołał on argumentów świadczących o powierzchowności operatu w tym zakresie.

Ostatni zarzut odnosił się do braku dostatecznego uzasadnienia doboru nieruchomości do porównania. Zarzut ten jest chybiony. Z treści operatu (s. 16 i nast.) jasno wynika jakie transakcje biegły przyjął do porównania, a oceniając poprawność doboru należy mieć na uwadze, co przyznał biegły, że w praktyce zwykle brak jest transakcji identycznych. Dlatego należy przyjmować transakcje, które wystąpiły na rynku, z odpowiednimi korektami, wynikającymi m.in. ze stopnia zużycia budynków oraz proporcji powierzchni biurowych do całej powierzchni co zostało szczegółowo omówione przez biegłego przed Sądem.

Skarżący wywodzi, że naruszenia zasad sporządzania wyceny poskutkowały zaniżeniem wartości nieruchomości, wycenionej 5 lat temu na kwotę zbliżoną. Okoliczność ta jednak nie dyskwalifikuje operatu, tym bardziej że jak wskazał biegły, przez ostatnie 3 lata na rynku nieruchomości panuje stagnacja. Skarżący twierdzi też, że poprzednia opinia opiewała na kwotę zbliżoną. Zatem nie zarzuca rażącej, nieuzasadnionej różnicy w wycenie, co przemawia właśnie za trafnością a nie wadliwością obecnej wyceny.

Reasumując, Sąd uznał, że opinia biegłego A. J. została sporządzona rzetelnie, zgodnie z wymogami określonymi przez przytoczone przepisy, biegły wyczerpująco i przekonująco odniósł się do zarzutów skarżącego uznając je za nieuzasadnione i Sąd stanowisko to w pełni podziela. Dodać należy, że obecna na posiedzeniu Sądu pełnomocnik skarżącego nie żądała od biegłego wyjaśnień co do zarzutów zawartych w skardze, nie zadając biegłemu ani jednego pytania, a tym samym nie dążąc do rozstrzygnięcia wątpliwości co do operatu.

Ze wszystkich opisanych powyższej powodów Sąd uznał skargę za niezasadną, a kosztami postępowania skargowego obciążył dłużnika jako stronę przegrywającą (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).