

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędzia Sądu Okręgowego Grzegorz Grymuza

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 roku w Lublinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużniczki M. K. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku B. M. - opis i oszacowanie nieruchomości w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt Km 657/11 z wniosku wierzyciela (...) Kasy (...) im. F. S. w G. przeciwko dłużniczce M. K.

z udziałem wierzyciela hipotecznego (...) Bank Spółki Akcyjnej w W.

na skutek zażalenia dłużniczki M. K. na postanowienie z dnia 28 września 2012 roku w sprawie I Co 2810/12 Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) uchylić czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku B. M. w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt Km 657/11 - opis i oszacowanie nieruchomości położonych w C., oznaczonych w ewidencji gruntów jako: działka nr (...) o pow. 0,08 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek nr (...) o pow. 0,45 ha i nr (...) o pow. 0,19 ha, dla których Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą nr (...);

b) zasądzić na rzecz dłużniczki M. K. od wierzyciela (...) Kasy (...) im. F. S. w G. kwotę 100 (sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania ze skargi na czynności Komornika;

II. oddalić wniosek wierzyciela (...) Kasy (...) im. F. S. w G. o zasądzenie na jego rzecz od dłużniczki M. K. zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

SSO A. Ś.-K. SSO P. G. SSO G. G.

i.o.v. UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 września 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku oddalił skargę dłużniczki M. K. na czynności Komornika Sądowego w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 27 lipca 2012 roku. W uzasadnieniu postanowienia, odnosząc się do zarzutów skargi, Sąd Rejonowy podniósł, iż protokół skarżonej czynności został sprostowany postanowieniem z dnia 24 września 2012 roku poprzez odniesienie podanej wartości w kwocie 1 634 zł do działki nr (...), przy czym powyższe nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy nie dopatrywał się także naruszenia przez komornika przepisów prawa procesowego przy dokonywaniu czynności opisu i oszacowania, aprobując treść operatu stanowiącego podstawę czynności opisu i oszacowania.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniosła dłużniczka, przy czym w dalszym toku postępowania skargowego precyzowała jego wnioski, domagając się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie jego zmiany poprzez ponowne dokonanie czynności opisu i oszacowania.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel wnosił o oddalenie zażalenia i zasądzenie od dłużniczki na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zażalenie jest zasadne, o ile koniecznym jest uchylenie zaskarżonej czynności Komornika.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, ze zm.) wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego jest wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Przepis ten wskazuje natomiast kryteria, którymi musi się kierować rzeczoznawca, dokonując tego wyboru, przy czym pierwszorzędną rolę odgrywa tu cel wyceny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, IV CK 106/05, OSNC z 2006 roku, nr 7 -8, poz. 128), poza tym rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Z powyższego wynika, że o ile wybór podejścia jest wyłączną domeną biegłego, Sąd uprawniony jest jednak do oceny przesłanek tego wyboru, które dodatkowo wynikają z przepisów szczególnych precyzujących wymogi prawidłowej wyceny nieruchomości, czy to w ramach danego podejścia czy konkretnej metody i techniki. Niezależnie zaś od tego, operat szacunkowy jest w niniejszej sprawie dowodem, który podlega ocenie Sądu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 152 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości a wyceny nieruchomości dla określenia wartości rynkowej nieruchomości, dokonuje się przy zastosowaniu dwóch podstawowych podejść: porównawczego i dochodowego, z których przyjęte w sprawie 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). Nieruchomością podobną jest z kolei 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 z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, ze zm.).

Należy zastrzec, że choć wycena nieruchomości opiera się na zobiektywizowanych kryteriach, to zawsze jest uzależniona od przyjętej metody wyceny i dotknięta subiektywnym zapatrywaniem rzeczoznawcy. Dwa prawidłowo sporządzone operaty szacunkowe mogą więc zawierać diametralnie różne wnioski i sama rozbieżność, nawet znaczna co do uzyskanych wartości, nie stanowi jeszcze o ich wadliwości. Ubocznie więc tylko, pamiętając o braku podstaw do kwestionowania wyboru podejścia do wyceny, stwierdzić wypada, iż Sąd odwoławczy aprobuje wybór biegłego i przyjęcie, że dla trzech działek właściwym podejściem było podejście porównawcze, natomiast wątpliwości budzą przesłanki szczególnie zastosowanego podejścia.

Przede wszystkim należy podnieść, że zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109, ze zm.) 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.

Powyższe uzupełnić należy uwagami, iż na zasadach ogólnych, w swoim operacie rzeczoznawca majątkowy winien zawrzeć uzasadnienie wskazujące na właściwy dobór nieruchomości w zależności od podejścia, tak by operat, będąc jednym z dowodów w sprawie, był zrozumiały i służył celom, dla których został sporządzony. Na podstawie samej treści operatu Sąd musi ocenić, na jakich przesłankach biegły oparł swoje konkluzje i skontrolować prawidłowość rozumowania biegłego pod względem logiczności i poprawności wniosków. Rzeczoznawca, sporządzając operat, winien więc opierać się na danych, które możliwe są do zweryfikowania. W przypadku istniejących wątpliwości lub niejasności Komornik Sądowy, potem zaś Sąd, może żądać wyjaśnień lub ewentualnie uzupełnienia wyceny, na co słusznie zwracała uwagę skarżąca.

Mając powyższe rozważania na uwadze, odnosząc się do przedmiotowego stanu faktycznego, należy stwierdzić, że wybór nieruchomości dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego jako materiał porównawczy, tym zasadom nie odpowiadał, a zatem nie był dokonany w pełni zgodnie z przepisami prawa, przy czym niezgodność ta mogła mieć wpływ na wartość nieruchomości wycenianej.

Istotą podejścia porównawczego (metody porównywania parami) jest istnienie uprzednio sprzedanych nieruchomości porównywalnych do nieruchomości mających być przedmiotem wyceny. Zasadą jest zatem wyszukiwanie do porównania nieruchomości mających możliwie jak najwięcej cech podobnych do nieruchomości wycenianej, a następnie korekta o cechy różniące. Metoda ta nie pozwala na przyjmowanie do porównania dowolnych nieruchomości, a jedynie nieruchomości o zbliżonych właściwościach. Podobieństwo to, a tym samym wyjaśnienie, z jakich powodów do porównania przyjęto te, a nie inne nieruchomości będące w obrocie na określonym obszarze, powinno znajdować precyzyjne wyjaśnienie w sporządzanym operacie. Bez tego brak jest możliwości kontroli poprawności zastosowania podejścia porównawczego (zob. m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 10 października 2012 roku, II SA/Gd 135/12, LEX nr 1222995). Jeżeli więc biegły przyjmuje listę nieruchomości, spośród których wybiera trzy, to wybór takich nieruchomości nie może być dowolny. Biegły powinien uzasadnić dokonany wybór. Dokonując wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wartość danej nieruchomości wprawdzie koryguje się ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny, ale korekta ta dotyczyć musi nieruchomości podobnych do wycenianej. Podobieństwo nie może budzić wątpliwości, ponieważ strona musi mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne, a także i to, dlaczego biegły przyjął takie, a nie inne nieruchomości do porównania (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 8 lipca 2010 roku, II SA/Kr 19/10, LEX nr 674212).

W niniejszej sprawie, przy wycenie wzięto pod uwagę jedynie sześć transakcji sprzedaży działek, natomiast analizę porównawczą przeprowadzono jedynie na podstawie trzech z nich. Nie wyjaśniono jednocześnie, dlaczego akurat te trzy działki z sześciu wzięto pod uwagę. Ponadto niezrozumiałe jest, nie wynika to z operatu szacunkowego, dlaczego, skoro położenie działki wycenianej określono jako korzystne, to do porównania przyjęto dwie działki z określeniem położenia jako niekorzystne i bardzo korzystne. To samo w większym jeszcze stopniu dotyczy różnic w powierzchniach działek porównawczych, skoro bowiem w przypadku działki wycenianej jest ona korzystna, to zdziwienie budzi przyjęcie do porównania dwóch działek o powierzchni kwalifikowanej w operacie jako słaba i jednej jako przeciętna.

Należy przy tym podkreślić, że położeniu i powierzchni działek biegły przypisał największe znaczenie, przyjmując, że te cechy będą miały łącznie 55% (odpowiednio 30% i 25%) udział, a więc będą cechami o największej wadze przy wycenie. Dodać należy, że znaczne różnice cechuje też pozycja powierzchni budynku, która odnośnie działek wycenianych jest przeciętna i bardzo dobra u porównywanych. Należy przy tym zauważyć, że z samego operatu wynika, że nie zostały ujęte do porównania działki o powierzchni korzystnej i przeciętnej (pod poz. D i E). Znacznie różnicują się także ceny działek w stosunku do ich powierzchni.

Generalnie brak więc u porównywanych trzech działek pod poz. A-C zbieżnej dla nich przewagi cech wskazujących na to, że są one podobne w rozumieniu przywołanych wyżej regulacji do wycenianej nieruchomości. Trudno uchwycić tutaj podobieństwo w zakresie większej ilości analizowanych w operacie cech. W zestawieniu analizy rynku znajdują się natomiast działki o cechach bardziej zbliżonych do wycenianej działki, jednak zostały one odrzucone przez biegłego, co nie znajduje wyjaśnienia w sporządzonym operacie. Kryterium doboru nieruchomości porównywanych przyjęte w

operacie pozostaje zatem niejasne. Rzeczoznawca go nie uzasadnił, a celem wykazania podobieństwa winien zawrzeć dodatkowe rozważania co do dopuszczalności przyjęcia podobieństwa działek w przypadku tych różnic. Nie można więc uznać, że wzięte przez biegłego pod uwagę transakcje gwarantowały zachowanie warunków reprezentatywności przy szacowaniu wartości spornych nieruchomości. W tej sytuacji mogło się to przełożyć niekorzystnie na uzyskaną wartość rynkową nieruchomości, której nie sposób zweryfikować. W tej sytuacji nie można odeprzeć zarzutów o dowolności wniosków operatu.

Sąd odwoławczy nie neguje wprawdzie, iż biegły stosownie w omawianym kontekście analizy przeprowadził, jednak skoro nie oddaje tego operatu, to zasadny jest wniosek, iż biegły wydał opinię bez spełnienia przesłanek podejścia porównawczego.

Tak sporządzony dokument został zaaprobowany przez Komornika Sądowego, który – jak na to wskazuje odpowiedź na skargę – w całości i bez zastrzeżeń oparł na nim protokół opisu i oszacowania nieruchomości, następnie zaś został on przyjęty bez zastrzeżeń przez Sąd Rejonowy, który w ogóle nie ocenił przydatności dowodowej opinii o wartości nieruchomości, poprzestając na podnoszonych wówczas rzeczywiście nietrafnych zarzutach skarżącej, rozbudowanych jednak w toku postępowania zażaleniowego. Prawidłowa ocena poprawności opinii nie może sprowadzać się do lakonicznego stwierdzenia jej zgodności z przepisami prawa, lecz musi wskazywać, czy przyjęte w tej opinii ustalenia zostały prawidłowo wyjaśnione, uzasadnione i udokumentowane. O ile Sąd i strony postępowania nie mogą narzucać rzeczoznawcy majątkowemu przyjęcia określonej metodologii wyceny, to jednak rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wyjaśnić i uzasadnić ustalenia przyjęte w opinii o wartości nieruchomości, i ten sam obowiązek spoczywał na Sądzie, skoro dokument ten aprobował.

Wskazane wyżej uchybienia nie pozwalają na kontrolę prawidłowości ustaleń co do wartości nieruchomości wycenianej. Sąd Rejonowy zaaprobował bowiem ustaloną wartość nieruchomości, mimo uzasadnionych wątpliwości co do tego, czy i w jakim zakresie kryterium podobieństwa rzeczywiście było spełnione.

Wypada dodać, że jeśli chodzi o zarzucany brak numerów repertoriów aktów notarialnych dokumentujących transakcje, to jest to wymóg zbyt daleko idący i niezrozumiały, nie wiadomo bowiem, na czym miały polegać praktyczny wymiar dostępności takich danych dla osób trzecich. Odnośnie dat transakcji, to skarżąca nie dostrzegła, iż biegły wykluczył powyższe jako istotny czynnik cenotwórczy. Pozostałe zarzuty mają charakter wtórny, jak odnośnie zarzucanego uśrednienia wartości nieruchomości, bądź nieprawdziwy, jak w przypadku rzekomego nieuwzględnienia powierzchni działki wśród kryteriów porównania.

W związku z powyższym zaskarżone postanowienie oddalające skargę na czynność Komornika podlegało stosownej zmianie, sprowadzającej się do uchylenia całej czynności opisu i oszacowania, obciążonej uchybieniami stanowiącego podstawę oszacowania operatu ujętego w postaci jednego dokumentu. Z uwagi na zakres opisanych wyżej uchybień, zważywszy iż szacowane nieruchomości stanowią częściowo zabudowany kompleks, celowym jest dokonanie ponownej czynności opisu i oszacowania nieruchomości przez Komornika, mimo iż wskazane wyżej zastrzeżenia nie dotyczyły działki nr (...).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu. O kosztach orzekł, zważywszy na wynik postępowania, w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. i oddalił wniosek wierzyciela o zasądzenie na jego rzecz od dłużniczki zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, o zasądzenie których z kolei reprezentowana przez fachowego pełnomocnika dłużniczka, która sprawę wygrała, nie wniosła.

SSO A. Ś.-K. SSO P. G. SSO G. G.