

sygn. akt II Cz 1765/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

SO Marzena Ernest

SO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2014 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika M. N. ( poprzednio K. )

z udziałem wierzycieli: Bank (...) S.A. w W., (...) Bank S.A. w W., M. K.

z udziałem uczestników – wierzycieli hipotecznych: (...) Bank S.A. z/s w W., (...) sp. z o.o. z/s w S.

z udziałem uczestnika – właściciela nieruchomości: Gmina M. S.

na opis i oszacowanie nieruchomości dokonany przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-  
Prawobrzeżne i Zachód w S.

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeżne i Zachód w S. z dnia 28  
maja 2013 roku w sprawie IX Co 1537/13.

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 maja 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeżne i Zachód w S. IX Wydział Egzekucyjny (sygn. akt IX Co1537/13) oddalił skargę dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. z dnia 17.01.2013 r. polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości – użytkownika wieczystego gruntu i budynku będącego odrębnym od gruntu przedmiotem własności, położonej w S. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Kw nr (...).( pkt II sentencji)

Sąd Rejonowy ustalił, iż dniu 17.01.2013 r. w wyniku prowadzonych czynności egzekucyjnych na wniosek wierzyciela Bank (...) S. A z siedziba w W. Komornik dokonał opisu i oszacowania nieruchomości dłużnika, ustalając jej wartość na kwotę wskazaną w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego - 450.600,- zł.

Odnosząc się do zarzutu dłużnika kwestionującego kwotę wyceny, wskazał, że nie podniósł on żadnych merytorycznych zarzutów na poparcie swoich twierdzeń w zakresie błędnego wykonania wyceny podług metody przyjętej przez biegłego, ograniczając się do stwierdzenia, iż biegły sporządził wyliczenia w operacie szacunkowym zaniżając wycenę nieruchomości. Co więcej, w ocenie Sadu dłużnik wbrew podnoszonym przez siebie zarzutom, w żaden sposób nie wykazał, iż wartość nieruchomości została zaniżona. W ocenie Sądu I instancji wycenia dokonana przez biegłego została wydana w oparciu o obowiązujące w tej materii przepisy prawa tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997

r. o gospodarce nieruchomościami rozporządzeniem, rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 948 § 1 kpc. Po dokonaniu wyceny całej nieruchomości mając na uwadze brzmienie przepisu art. 948 § 2 kpc biegły podał osobno wycenę wartości gruntu, jak i osobno wycenę wartości budynku na tymże gruncie posadowionego. Sąd Rejonowy wskazał, iż biegły dokonując wyceny nieruchomości uwzględnił istniejące w chwili sporządzania operatu trendy cenowe, lokalizację nieruchomości, jej wielkość oraz przeznaczenie, jak też dostępność do oraz prawidłowo posiłkował się nieruchomościami przyjętymi do porównania w chwili sporządzania operatu, tj. w okresie 2010 r. – 2012 r.

Nadto, Sąd zwrócił uwagę, iż dłużnik wbrew swoim twierdzeniom miał możliwość zapoznania się z operatem - zawiadomienie o terminie opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości wywieszane było na urzędowej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w S. natomiast żaden przepis prawa nie zobowiązuje komornika do doręczenia dłużnikowi odpisu takowego operatu.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł dłużnik zaskarżając je w punkcie II. Wydanemu orzeczeniu zarzucił brak wnikliwej oceny zebranych w sprawie dowodów, jak też brak analizy wcześniej dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie skarżący wniósł o zobowiązanie biegłego do przedstawienia wyceny nieruchomości, której wykonał w 2010 roku, celem jej porównania z opisem i oszacowaniem obecnym.

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

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

Z mocy art. 948 § 1 kpc, oszacowania nieruchomości komornik nie może dokonać sam ale musi w tym celu powołać biegłego (art. 948 § 1) uprawnionego do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości został określony w § 128-141 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników.

Powołany w sprawie biegły w zakresie szacowania nieruchomości, winien natomiast dokonać czynności w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przepis art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje cztery zasadnicze rodzaje podejść za pomocą, których biegły może dokonać wyceny nieruchomości, a mianowicie podejście porównawcze, dochodowe, kosztowe, albo mieszane będące kompilacją podejść poprzednich.

Podjęcie decyzji dotyczącej wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego, który określa wartość nieruchomości. Jednak nie może on podjąć tej decyzji w sposób całkowicie dowolny, gdyż musi uwzględnić podane w art. 154 ust. 1 u.g.n czynniki, a więc cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości jak też przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca powinien uzasadnić także przyjęty przez siebie wybór podejścia oraz metody szacowania nieruchomości, a w szczególności wyjaśnić podstawę przyjęcia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 19 września 2007 r., (...) SA/Gl 989/06, wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2008 r., I OSK 852/07). Stosownie zaś do § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - 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.

Jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Km 2845/12, wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości został złożony przez wierzyciela - Bank (...) w dniu 2.08.2012 roku. Wniosek o opis i oszacowanie został złożony przez wierzyciela w piśmie z dnia 4.10.2012 r. (karta 57 w aktach Km 2845/12). Oględziny nieruchomości zostały przeprowadzone przez biegłego w dniu 12.11.2012 roku w S., przy ulicy (...). (karta 59 w aktach Km 2845/12). Operat szacunkowy został sporządzony przez biegłego K. B. w dniu 25.11.2012 roku. Termin dokonania opisu i oszacowania został wyznaczony przez komornika na dzień 17 stycznia 2013 roku w kancelarii komornika przy ulicy (...) w S., o czym obwieszczono na urzędowej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w S. w okresie od dnia 03.01.2013 r. do dnia 17.01.2013 r. (k. 82 w aktach Km 2845/12). Jednocześnie jak wynika, z akt komorniczych, zawiadomienie o terminie opisu i oszacowania zostało doręczone dłużnikowi w dniu 14.12.2012 r. (karta 66).

Odnosząc się natomiast do sporządzonego operatu, wskazać należy, iż biegły powołane wyżej przepisy zastosował, a mianowicie oszacował nieruchomość przyjmując metodę przewidzianą przepisami prawa i uzasadnił ją okolicznościami sprawy, jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej nieruchomości. Na kartach 8 do 14 operatu szacunkowego z dnia 7 listopada 2012 roku, dokonano szczegółowego opisu przedmiotu oceny, z uwzględnieniem jej stanu prawnego, przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, lokalizacji i otoczenia jak też dokonano szczegółowej charakterystyki budynku mieszkalnego i działki. Wybór sposobu i wyceny został wskazany i uzasadniony na kartach 21-25. Biegły uwzględnił istniejące w chwili sporządzania operatu trendy cenowe poprzez wzięcie pod rozwagę lokalizacji, planu przestrzennego, wielkości nieruchomości, dostępności terenów do posiadanej infrastruktury. Natomiast analiza i charakterystyka rynku nieruchomości została zawarta na kartach 25-28.

Nadto, w świetle art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, biegły prawidłowo przyjął do porównania nieruchomości podobne położone w sąsiednich dzielnicach (D., Z., P., Ż., W., K., P.) w okresie od 2010- 2012 roku.

Mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego ocena dokonana przez Sąd Rejonowy była prawidłowa. Bez wątplenia, sporządzony przez biegłego operat posiada wszelkie atrybuty, o jakich mowa w przepisach prawa przy jednoczesnym braku jakichkolwiek podstaw do jego podważenia.

Sąd I instancji zasadnie zwrócił uwagę, skarżącego na fakt, iż nie zakwestionował on przyjętej przez biegłego metody wyceny, a co za tym idzie także prawidłowości poczynionych obliczeń. Stąd Sąd Okręgowy podziela zapatrywania Sądu I instancji, iż same twierdzenia dłużnika ograniczające się w zasadzie do zarzutu o zaniżeniu przez biegłego wyceny nieruchomości bez powołania na tą okoliczność żadnego merytorycznego uzasadnienia, nie może stanowić podstawy do jego podważenia.

Niezasadny okazał się również zarzut dotyczący nieprawidłowości opisu i oszacowania z uwagi na rozbieżności pomiędzy opinią prywatną sporządzoną przez biegłego K. B., a opinią wykonaną na zlecenie komornika.

Na wstępie należy zauważyć, iż dłużnik nie żądał w toku postępowania wyłączenia biegłego. Zgodnie z brzmieniem art. 281 kpc, który w niniejszej sprawie miałby zastosowanie na podstawie art. 13 § 2 kpc, stronie przysługuje uprawnienie do zgłoszenia żądania o wyłączenie biegłego z przyczyn wskazanych w odpowiednio stosowanym (na mocy odesłania) art. 49 kpc, w terminie prekluzyjnym (od chwili powzięcia wiadomości przez stronę co do osoby wyznaczonej na biegłego) do czasu ukończenia przez biegłego czynności (utożsamianego z chwilą złożenia przez niego opinii lub żądanego ewentualnie przez sąd ustnego wyjaśnienia opinii - art. 286). Jednakże w przypadku zgłoszenia takiego wniosku dopiero po rozpoczęciu przez biegłego czynności (a więc, jak przyjęto w praktyce, od podjęcia pierwszej czynności przez biegłego - choćby o charakterze przygotowawczym, o której strona wie lub wiedzieć powinna) na stronie spoczywa także obowiązek uprawdopodobnienia przesłanek wskazanych w art. 281 zdanie drugie. Według orzecznictwa skutkiem niezachowania właściwego terminu lub braku uprawdopodobnienia jest negatywne postanowienie w przedmiocie wyłączenia biegłego (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 25 marca 1975 r., II CR 55/75, OSNC 1976, nr 5, poz. 110, z glosą A. Skąpskiego, PiP 1977, z. 2, s. 171).

W tej sytuacji należało uznać, iż sporządzona wycena mogła stanowić podstawę dokonania opisu i oszacowania. Biegły w piśmie z dnia 10.04.2013r. wyjaśnił niższą wartość szacowanego prawa w stosunku do wyceny z 2010 roku, a mianowicie wskazał na spadek cen na poziomie 8 % w stosunku rocznym, co przy 30 miesięcznym upływie czasu pomiędzy opiniami uzasadnia wskazywaną przez dłużnika rozbieżność.

Mając zatem na względzie merytoryczną poprawność zaskarżonego postanowienia, jak również jego zgodność z obowiązującymi przepisami prawa, należało na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, oddalić zażalenia o czym orzeczono w sentencji postanowienia.

II CZ 1765/13

ZARZĄDZENIA;

1. odnotować i zakreślić;
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:
  - r.pr. A. Z. (Km 1627/12)
  - przedstawicielowi P. K. (Kmp 13/13)
  - adw. A. Ł. (Km 2847/13)
  - pozostałym wierzycielom wprost
  - dłużnikowi
  - uczestnikom (jak w sentencji postanowienia),
  - Komornikowi S. R. W. wraz z aktami egzekucyjnymi;
3. po dołączeniu dowodów doręczeń akta zwrócić Sądowi Rejonowemu.