

# POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

Sędziowie: SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)

SO Iwona Siuta

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 10 czerwca 2014 r. w S.

sprawy ze skargi dłużnika **E. R.**

na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. z dnia 4.10.2013r. w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...)

z udziałem wierzycieli **(...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. (Km 1813/12 - wierzyciel hipoteczny i Km 838/13), (...) Bank Spółki Akcyjnej we W. (Km 2191/13)- wierzyciel hipoteczny, (...) Spółki Akcyjnej V. (...) w W. (Km 2115/13) oraz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. (Km 2232/13)**

na skutek zażalenia dłużniczki

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2013 r. wydane w sprawie o sygn. akt IX Co 7055/13

## **postanawia:**

I. oddalić zażalenie,

II. zasądzić od dłużniczki E. R. na rzecz wierzyciela (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

# UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie o sygn. akt IX Co 7055/13 oddalił skargę na opis i oszacowanie nieruchomości dłużniczki.

Uzasadniając powyższe stanowisko Sąd wskazał, że w postępowaniu egzekucyjnym brak jest szczególnych regulacji dotyczących trybu ustalania wartości nieruchomości. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego, nie zawierają żadnych przepisów w tej mierze. Przepis art. 948 § 1 k.p.c. stanowi jedynie, iż do oszacowania nieruchomości komornik powołuje biegłego. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ((...))wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Należy przyjąć założenie, że strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz, że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy.

Powoływany biegły winien zatem w zakresie oszacowania nieruchomości stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((...)) i jak wynika z operatu szacunkowego z dnia 31.07.2013r. biegły powołane przepisy zastosował ustalając wartość rynkową nieruchomości podejściem

porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z § 4 ust. 4 w/w Rozporządzenia, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Sąd zwrócił uwagę, że dłużnik nie podniósł żadnego zarzutu co do przyjętej przez biegłego dla sporządzenia operatu szacunkowego metody wyceny, czy co do prawidłowości poczynionych obliczeń. Dłużnik nie negował również prawidłowości przyjęcia do porównania wymienionych nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi (...) oraz nieruchomości niezabudowanych (...) cen transakcji porównawczych czy też wskazanych cech korygujących. Jest to o tyle istotne, albowiem określając wartość przedmiotowych nieruchomości biegły przyjął jako jednostkę porównawczą całą nieruchomość zabudowaną oraz nieruchomość niezabudowaną, a nie m.kw. powierzchni użytkowej czy kubatury lub innej jednostki (pkt 7 operatu).

Zarzut dłużniczki o zaniżeniu wartości przedmiotowych nieruchomości ustalonych przez biegłego nie został więc poparty żadnymi zasadnymi argumentami, a jedynie przedstawioną opinią innego biegłego. W opinii tej brak jednak jakiegokolwiek polemiki z ustaleniami wcześniejszego operatu szacunkowego. Biegły w piśmie z dnia 10 listopada 2013 roku w sposób logiczny i wyczerpujący wyjaśnił różnicę wartości występującą w tych opiniach. Stąd zdaniem sądu wyliczenia biegłego sądowego uznać należy za rzetelne, a sporządzony operat szacunkowy za prawidłowy. W ocenie sądu w niniejszej sprawie sporządzony operat szacunkowy posiada wszystkie atrybuty, o jakich wyżej była mowa i brak jest podstaw dla jego podważenia. Biegły K. B. wskazał, iż różnica w ustalonej przez niego wartości nieruchomości, a w ustaleniach z prywatnej opinii wynosi 6,2%. W prywatnej opinii nie uwzględniono trendu spadkowego w cenach nieruchomości, który w operacie szacunkowym z dnia 31 lipca 2013 został ustalony właśnie na 6%. Biegli doszli zatem do niemal zbieżnych wniosków, przy czym biegła sporządzająca prywatną opinię, nie uwzględniła trendu spadkowego cen, czego wymagały przepisy regulujące szacowanie wartości nieruchomości. Różnica w wartości wynika w ocenie Sądu z tej właśnie okoliczności, przy czym, jak wyżej stwierdzono, operat szacunkowy sporządzony przez biegłego K. B. został wykonany w sposób odpowiadający przepisom.

Dalej sąd wskazał, że przedłożenie przez wierzyciela lub dłużnika operatu szacunkowego wykonanego przez biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów może stanowić podstawę do dokonania nowego opisu i oszacowania tylko wtedy, gdy z operatu tego wynikać będzie istotna zmiana w stanie nieruchomości, nie zaś wtedy, gdy operat ten wskazuje na wartość nieruchomości odmienną od wartości wskazanej przez biegłego powołanego przez komornika (Kodeks postępowania cywilnego Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne Komentarz Wydanie III pod kierunkiem ...)

Odnosząc się do drugiego z zarzutów skargi, tj. naruszenia art. 948 § 2 in fine k.p.c. to Sąd wskazał, że jak wyjaśnił biegły, sporządzając opinię miał on na uwadze istnienie tychże praw, jednak nie miały one wpływu na wartości rynkowe wskazane w operacie szacunkowym. Biegły, jak wynika z operatu szacunkowego, miał na uwadze treść ksiąg wieczystych prowadzonych dla objętych egzekucją nieruchomości. Dlatego też sąd przyjął, iż pomimo tego, że w treści operatu nie znalazły się odrębne zapisy wartości, z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia wyżej wymienionych praw, to biegły nie ma obowiązku ich wyszczególniania w sytuacji, w której ustala, że wartości te są tożsame. Ważne, aby wskazane przez biegłego kwoty zostały podane z uwzględnieniem istnienia obciążeń nieruchomości. Biegły, jak wynika z operatu, wskazał wartość rynkową nieruchomości wspólnie, a także osobno dla działki i budynku, a wartość ta dotyczy nieruchomości z uwzględnieniem jak i bez uwzględnienia wyżej wskazanych praw.

Konkludując Sąd zważył, że w postępowaniu egzekucyjnym wartość nieruchomości jest wartością rynkową tj. prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość i na jej wysokość wpłyną decydującej mierze prawa rynku, czyli podaż i popyt. Cena ustalona przez biegłego jest tylko ceną wyjściową, zaś przebieg licytacji i liczba zainteresowanych nieruchomościami dłużnika ostatecznie zdecyduje o tym na jakim poziomie ukształtują się

ceny sprzedaży. Skoro-jak podnosi skarżący- cena nieruchomości jest wyższa to tym samym rokuje to wyższe zainteresowanie nieruchomością i uzyskaniem wyższej ceny od ceny wywoławczej.

Zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego złożyła dłużniczka i zaskarżając je w całości wniosła o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie jego zmianę zaskarżonego i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność rzeczywistej wartości nieruchomości oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego według norm przypisanych.

Orzeczeniu zarzucono:

1. nieważność postępowania, tj. naruszenie art. 379 pkt 5 kpc poprzez uniemożliwienie skarżącej obrony swoich praw polegającą na odwołaniu się przez sąd do pisemnych wyjaśnień biegłego sporządzającego operat szacunkowy nieruchomości, które to wyjaśnienia nie zostały doręczone stronie skarżącej,
2. naruszenie art. 948 § 2 kpc. poprzez przyjęcie, iż oszacowanie nieruchomości ze wskazaniem jednej ceny podczas gdy zgodnie z ww. przepisem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, które z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość nie miało wpływu na wycenę nieruchomości,
3. naruszenie art. 228 § 1 kpc poprzez przyjęcie, iż faktem powszechnie znanym niewymagającym dowodu jest trend spadkowy cen nieruchomości ustalony w zaskarżonej opinii na 6 % podczas gdy trend taki w lipcu 2013 r. wynosił 3,7 % a na dzień sporządzenia opisu i oszacowania 4,4%.

Odnosząc się do naruszenia art. 948 § 2 kpc podkreśliła, że sąd przyznał, że na nieruchomości istnieją prawa, o których mowa w przepisie, jednakże wbrew dyspozycji przepisu pominięto je w treści opisu i oszacowania, przyjmując w tym zakresie w całości zasadność wyjaśnień udzielonych przez biegłego, który popiera swoją opinię. Dyspozycja przepisu w tym względzie jest oczywista i nie wymaga w tym względzie wykładni. W doktrynie zwraca się uwagę, że w chwili dokonywania opisu i oszacowania nie jest jeszcze możliwe precyzyjne ustalenie wszelkich składników podlegających włączeniu do sumy stanowiącej ostateczną wartość nieruchomości, a to chociażby dlatego, że opisu i oszacowania dokonuje komornik i biegły, zaś niektóre ustalenia stanu faktycznego i prawnego związanego z przedmiotową nieruchomością należą do sądu. Oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania. Z tej przyczyny art. 948 § 2 i art 949 określają treść oszacowania i zobowiązują do sporządzenia oszacowania przewidującego różne możliwe rozliczenia związane z podziałem sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości. Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do trendu spadku cen nieruchomości wskazała, iż ani w treści opisu i oszacowania ani też w treści zaskarżonego postanowienia nie znajduje się uzasadnienie czy też wskazanie sposobu obliczenia takiej a nie innej wysokości trendu. W ocenie skarżącej wysokość trendu na 6 % została przyjęta w sposób dowolny i nieuzasadniony. W chwili obecnej po okresie zastoju na rynku nieruchomości trend ten ma tendencję wzrostową ceny rosłą w stosunku miesiąc do miesiąca o wartości o 0,1% do 1,1 %. Spółka monitorująca (...)(...). z siedzibą w W.w sporządzanych każdego miesiąca raportach cen ofertowych mieszkań z rynku nieruchomości, określiła spadek cen na rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego na -3,7%, na dzień sporządzenia opisu i oszacowania na -4,4% a na dzień wyrokowania na -1,1% w skali rok do roku. Powyższe wskaźniki w żadnym z nich nie zbliżają się do przyjętego arbitralnie przez biegłego wskaźnika spadkowego na 6%. Dodała, że przebieg licytacji i liczba licytujących ostatecznie decydują na jakim poziomie ukształtuje się cena sprzedaży jednakże nie zgodziła się oceną, że podstawą ceny oszacowania nieruchomości może być wadliwie sporządzony przez komornika sądowego opis i oszacowanie, w którym cena określono przez komornika odbiega od ceny rynkowej dla tego rodzaju nieruchomości.

W odpowiedzi na zażalenie dłużniczki wierzyciel (...) Bank (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie zażalenia i zasądzenie od dłużniczki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Opis nieruchomości należy zasadniczo do obowiązków komornika, który jednak może zlecić dokonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu, natomiast oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa. Oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej podstawą ceny wywołania. Z tej przyczyny art. 948 § 2 i § 3 oraz 949 k.p.c., określają treść oszacowania i zobowiązują do sporządzenia oszacowania przewidującego różne możliwe rozliczenia związane z podziałem sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości. Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...)Rzeczoznawca majątkowy szacując wartości nieruchomości posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami sprawy jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy.

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu zażalenia tj. naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c. to nie zasługiwał on na uwzględnienie. Błędnie skarżąca kwalifikuje, niedoręczenie jej odpowiedzi biegłego z dnia 10 listopada 2013 r. na skargę na czynność komornika, jako skutkującą nieważnością postępowania. W przepisie art. 379 pkt 5 k.p.c. chodzi bowiem tylko o takie sytuacje, w których na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, strona nie mogła brać i faktycznie nie brała udziału w całym postępowaniu lub jego istotnej części (wyrok Sądu Najwyższego z 18 października 2001 r., (...)). Nieważność postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony swych praw zachodzi wtedy, gdy strona nie mogła brać udziału w postępowaniu sądowym lub jego istotnej części na skutek naruszenia przepisów postępowania przez sąd lub przeciwnika w sporze (postanowienie Sądu Najwyższego z(...))

Wbrew zarzutom zażalenia, pismo biegłego z dnia 10 listopada 2013 r., nie stanowiło opinii uzupełniającej, lecz zawierało w swojej treści jedynie stanowisko biegłego sądowego, co do złożonej skargi na czynność komornika. Pismo to nie było również przesłanką merytorycznego rozstrzygnięcia skargi na czynność komornika. W sprawie zaskarżeniu podlegała czynność opisu i oszacowania, który została podjęta w oparciu o wykonany w sprawie operat szacunkowy. Odpowiedź biegłego nie była zaś elementem czynności opisu i oszacowania (operatu szacunkowego).

Uzasadnienia nie znajdują także twierdzenia dłużniczki o naruszeniu art. 948 § 2 k.p.c.

Zgodnie z jego treścią 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 k.p.c. 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 tej sprawie biegły podał zarówno wspólnie jak i osobno wartość rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, która wyniosła 947.300 zł oraz wartość udziału wynoszącego (...) w prawie własności działki drogowej w kwocie 23.267,82 zł. Co zaś się tyczy obciążeń w działce drogowej ujawnionych w księdze wieczystej Kw (...), to jak wynika z akt sprawy, istnienie tych praw pozostaje bez wpływu na wartości rynkowe wskazane w operacie szacunkowym. W sytuacji natomiast, gdy wartość nieruchomości z uwzględnieniem jak i bez uwzględnienia obciążających na nieruchomości praw jest tożsama, nie zaszła konieczność wyszczególnienia ich poszczególnych wartości.

Za pozbawiony racji uznać należy również zarzut zaniżenia wartości szacowanych nieruchomości. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w oparciu o adekwatną do celu metodę wyceny. Biegły zastosował podejście porównawcze metodą porównania parami.

W zakresie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi dokonał analizy 19 transakcji podobnych, w zakresie nieruchomości niezabudowanych – analizy 20 transakcji podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znany były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz ceny tych nieruchomości. Badania rynku dokonał w okresie od sierpnia 2011 r. do stycznia 2013 r. Kierując się swoim doświadczeniem zawodowym biegły dokonał miarkowania cech rynkowych nieruchomości w sposób nie budzący zastrzeżeń Sądu Okręgowego. Prawdłowo również uwzględnił trend spadkowy w cenach nieruchomości, do czego zobowiązany był na mocy art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym miejscu podkreślić należy, że operat szacunkowy stanowi ocenę dokonaną przez biegłego na podstawie wyliczeń dokonanych w oparciu o obowiązujące przepisy. Jeśli biegły podaje kryteria oceny, która nie jest rażąca, to należy uznać, że wykazuje on okoliczności, na które operat został sporządzony. Tak też było w analizowanej sprawie. Biegły w sposób szczegółowy wyjaśnił różnicę wartości występujących w opinii prywatnej oraz tej sporządzonej przez biegłego na zlecenie Komornika Sądowego. Argumentacja ta jest przekonująca i logiczna. W konsekwencji prawidłowo Sąd I instancji wyliczenia biegłego uznał za rzetelne, a sporządzony operat szacunkowy za prawidłowy. Okoliczność, że poziom oczekiwań skarżącej odbiega od wartości rynkowej nieruchomości nie może podważać prawidłowości pracy Biegłego czy też skutkować przeprowadzeniem ponownego opisu i oszacowania na podstawie operatu sporządzonego przez innego biegłego. Nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest powoływać kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest w pewnym stopniu niekorzystna dla strony. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej opinii.

Żaląca – jak już wskazał Sąd Rejonowy- musi mieć też na względzie, że ustalona wartość nieruchomości w opisie i oszacowaniu ma przede wszystkim stanowić podstawę ustalenia ceny wywoławczej, wartości wadium czy ewentualnie ceny, za którą wierzyciel może przejąć nieruchomość na własność. Wskazanie wartości nieruchomości sprzedawanej w przetargu publicznym wcale nie oznacza, że nieruchomość nie zostanie sprzedana za wyższą cenę. Oszacowanie nie polega bowiem na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości. Ostateczną cenę nieruchomości zweryfikuje zainteresowanie potencjalnych kupujących, a ustalona i przyjęta wartość nieruchomości na etapie postępowania egzekucyjnego, ulec może zmianie w trakcie przetargu, być może adekwatnie do żądania skarżącej.

Argumentując jak powyżej Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego, Sąd Okręgowy oparł o art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika wierzyciela obliczone stosownie do § 10 ust. 1 pkt 8 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...) w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (...)w wysokości 60 zł. Koszty zasądzone zostały w punkcie II sentencji.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)