

Sygn. akt III Cz 597/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: SO Krystyna Hadryś

Sędziowie: SO Gabriela Sobczyk

SR (del.) Roman Troll (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2014 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzycielki (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko dłużnicze (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś.

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie skargi wierzycielki na opis i oszacowanie nieruchomości dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Marka Dyrbusia w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt Km 462/13

na skutek zażalenia wierzycielki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 13 grudnia 2013 r., sygn. akt I Co 2320/13

postanawia:

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.***

SSR (del.) Roman Troll SSO Krystyna Hadryś SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Cz 597/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim oddalił skargę wierzycielki na czynności komornika, gdyż biegły dokonujący wyceny zawodowo wykonuje czynności na terenie powiatu (...), a co za tym idzie ma większe rozeznanie rynku niż biegły spoza tego powiatu, a wyceny dokonywane na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności banku są zawyżone. Dodatkowo wskazał, że wyceniana nieruchomość nie ma dokumentacji wskazującej na przeprowadzenie jej rekultywacji, a jest to teren zdegradowany, pokopalniany w znacznej części stanowiący osadniki ziemne wód mułowych obecnie zasypane, co może utrudnić posadowienie na terenie budynków, a przyjęta wycena przez bank założyła uzbrojenie nieruchomości w sieci, którego jednak brak, a jedynie w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się sieci uzbrojenia byłej kopalni o niezinventaryzowanych przekrojach i przebiegu, do wyceny przyjęła nieruchomości z całego województwa (...) z wyjątkiem K., a przecież rynek (...) jest szczególnie i notuje się na nim najniższe ceny w całym województwie i niewłaściwie oceniła zapisy planów zagospodarowania przestrzennego, które znacznie ograniczają możliwość zabudowy produkcyjno – usługowej. Poza tym w prywatnej opinii niewłaściwie dobrano rynek nieruchomości, gdyż nieruchomości były zbyt małe (11 z nich jest

do 1 600 m<sup>2</sup>, a wyceniana nieruchomość jest o powierzchni 55 474 m<sup>2</sup>), a przedział cenowy waha się od 15,66 zł/m<sup>2</sup> do 150 zł/m<sup>2</sup>, zaś w W. S. dokonano wrywkowej analizy transakcji dotyczącej nieruchomości o powierzchni 18 557 m<sup>2</sup>, a nie jak podano 11 061 m<sup>2</sup>, co dało cenę jednostkową 18,30 zł/m<sup>2</sup>, a nie jak podano 30,30 zł/m<sup>2</sup>.

Zażalenie na to postanowienie złożyła wierzycielka zaskarżając je w całości i wniosła o uchylenie lub zmianę zaskarżonego postanowienia, polecenie komornikowi dokonania ponownego oszacowania nieruchomości z obowiązkiem powołania nowego biegłego, zasądzenie kosztów postępowania oraz dołączenia akt egzekucyjnych Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Marka Dyrbusia o sygn. Km 462/13.

W uzasadnieniu wskazała, że nie zgadza się z wyceną dokonaną przez biegłego, gdyż biegły nie jest obiektywny, co wynika z jego stwierdzenia, że wyceny nieruchomości dokonywane na rzecz banków są wyższe niż te dokonywane w postępowaniu egzekucyjnym, a jego wycena jest nieprawidłowa, albowiem uważa on, że podejście porównawcze nie jest obowiązującym standardem, a jedynie może być standardem dobrowolnie stosowanym, co jest sprzeczne ze stanowiskiem Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...), zaś dokonanie przez niego analizy rynku zawężonej wyłącznie do terenów tej samej kopalni w okresie ostatnich 6 lat nie jest rzetelna i bezstronna, ponadto bezzasadnie przyjmuje on, że nieruchomość podlegająca wycenie jest gruntem pokopalnianym, znacznie zdegradowanym, a brak jest dokumentacji o sposobie przeprowadzenia jej rekultywacji, a przecież rekultywacja została wykonana w okresie od kwietnia 2006 r. do czerwca 2007 r., czego nie wzięto tego pod uwagę.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie jest zasadne i dlatego należało je uwzględnić musiało to jednak doprowadzić do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Istotą sprawy jest ustalenie wartości prawa użytkowania wieczystego szacowanego gruntu. Biegły ustalając jego wartość wziął pod uwagę, iż tylko w części grunt ten został zrehabilitowany (działka (...)), a w części jest przeznaczony do rekultywacji (działka (...)), przy czym działki nr (...) stanowią tereny dróg dojazdowych ((...)). W zakresie określenia czy nieruchomość została zrehabilitowana biegły oparł się na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, że są one przeznaczone do rekultywacji (symbol PR) i dotyczy to także działki (...) ((...)), która została już zrehabilitowana i to biegły podaje w opinii. Natomiast jeszcze jedna działka ( (...)) jest oznaczona symbolem (...), czyli jako przeznaczona do rekultywacji, zaś z pisma Spółki (...) Spółki Akcyjnej Oddział w S. z dnia 8 lipca 2011 r. / k. 76/ wynika, że wszystkie działki, a więc także ta z nr (...), zostały zrehabilitowane w okresie od kwietnia 2006 r. do czerwca 2007 r., a rekultywacja została odebrana protokołem odbioru z dnia 28 czerwca 2008 r. To zaś czy grunt został zrehabilitowany czy też nie ma istotne znaczenie dla jego wyceny. Dlatego należy wysłuchać biegłego oraz umożliwić mu wgląd w dokumenty rekultywacji zgromadzone w Spółce (...) Spółki Akcyjnej Oddział w S.. Dopiero bowiem ustalenie czy wszystkie działki zostały zrehabilitowane czy też tylko niektóre z nich będzie mogło stanowić podstawę do prawidłowego oszacowania wartości prawa użytkowania wieczystego. Brak dokładnych ustaleń w tym zakresie i to, że biegły nie dysponował materiałem dotyczącym rekultywacji pozostałych działek samo w sobie prowadzi do potrzeby uchylenia zaskarżonego postanowienia z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, czyli brak ustalenia dokładnych danych szacowanego gruntu. Dlatego w tym zakresie zarzuty zażalenia są zasadne.

Na obecnym etapie należy także zauważyć, że zarzut braku obiektywizmu biegłego nie może sprowadzać się do tego, iż wskazał on, że wyceny dokonywane na rzecz banków są wyższe niż dokonywane w postępowaniu egzekucyjnym, albowiem w rzeczywistości jest tak, że innym celom służy wycena dokonana przez A. B. na rzecz skarżącej (określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności /k. 13/), a innym wycena dokonana przez biegłego M. J. (określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu w celu ustalenia sprzedaży w trybie postępowania egzekucyjnego /k. 2 operatu szacunkowego/), a cel wyceny jest jedną z przesłanek wpływającą na wybór właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości [por. art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.)], co może prowadzić do ustalenia innej wartości rynkowej. Także sprowadzenie tego zarzutu do wskazania, że biegły wybrał niewłaściwą metodę szacowania jest niezasadny, gdyż biegły wskazał wyraźnie, że wybiera metodę porównania parami w podejściu

porównawczym, a wyboru metody, techniki oraz właściwego podejścia dokonuje biegły kierując się przesłankami określonymi w art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Istotne jest w sprawie to, aby ustalić rzeczywistą wartość rynkową szacowanego gruntu (prawa użytkowania wieczystego) biorąc pod uwagę wszystkie czynniki wpływające na jej wartość, a takim niewątpliwie jest to, czy została ona zrehabilitowana.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 386 § 4 kpc w związku z art. 397 § 1 i 2 kpc i art. 13 § 2 kpc oraz art. 948 § 1 kpc, art. 152 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należało uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.

W toku ponownego postępowania Sąd Rejonowy zwróci się do Spółki (...) Spółki Akcyjnej Oddział w S. /k. 76/ o dokumentację związaną z rekultywacją działek objętych postępowaniem, a następnie udostępni tę dokumentację biegłemu oraz wysłucha go na rozprawie (art. 766 kpc) umożliwiając wierzycielce i dłużnicze zadawanie pytań biegłemu. Po tak przeprowadzonym postępowaniu Sąd Rejonowy ustali o jakim charakterze są działki będące podstawą wyceny, a w szczególności czy są to działki zrehabilitowane czy też takie, które dopiero wymagają rekultywacji, a następnie – przy pomocy biegłego – ustali wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej postępowaniem i oceni prawidłowość dokonanego opisu i oszacowania.

SSR (del.) Roman Troll SSO Krystyna Hadryś SSO Gabriela Sobczyk