

Sygn. akt III Cz 1031/19

POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2020 r.

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

Przewodniczący-Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

Sędziowie Sądu Okręgowego Henryk Brzyżkiewicz

Artur Żymelka

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2020r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela Bank Spółdzielczy w G.

przeciwko dłużnikowi J. M.

o świadczenie pieniężne – w przedmiocie skargi dłużnika na protokół opisu i oszacowania nieruchomości sporządzony w dniu 10 września 2018r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach - M. G. w sprawie o sygn. akt KM 1495/17

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 19 kwietnia 2019 r., sygn. akt II Co 2888/18

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Artur Żymelka SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2019 roku oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie na podstawie art. 950 k.p.c. i art. 767³ k.p.c.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy uznał, że sporządzony protokół opisu i oszacowania odpowiadał wymogom z art. 948 k.p.c. albowiem Komornik zlecił wycenę lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej do tej czynności, biegłemu sądowemu K. K. – uprawnienia zawodowe nr (...). Sporządzony operat odpowiadał również wymogom rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109) oraz Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku, w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016.1263).

Sąd po zbadaniu zarzutów dłużnika, stwierdził, że biegły dokonał szczegółowego opisu przedmiotu opinii – lokalu mieszkalnego, a zawarte w opisie dane tego lokalu mają podstawę we wskazanych przez niego okoliczności. Sąd nie uznał również, aby dokonana ocena stanu jak również lokalizacji opisywanego lokalu została przeprowadzona w sposób dowolny, uznając, że zastosowane standardy opisu poszczególnych parametrów budynku były prawidłowe.

Sąd uznał również ustalona suma oszacowania została poczyniona w oparciu o prawidłową metodykę przygotowawczą służącą do wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd nadto zwrócił uwagę, że dokonana wycena nie przesądza o rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości, gdyż cena wynikająca z operatu szacunkowego stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywołania, przy czym, jeżeli przedmiotowa nieruchomość okaże się atrakcyjna dla potencjalnych nabywców, w trakcie licytacji mogą oni zaoferować znacznie wyższą kwotę. Tym samym, dopiero wylicytowana cena będzie odzwierciedleniem realnej ceny rynkowej przedmiotowego prawa.

Sąd nadto uznał, że skarga dłużnika na czynność opisu i oszacowania nieruchomości nie wskazała także na istnienie uchybień uzasadniających podjęcie działań na podstawie art. 759 § 2 k.p.c.

Zażalenie na to postanowienie wniósł dłużnik zaskarżając w całości.

Zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sprzeczność treści postanowienia z dnia 19 kwietnia 2019 r. z treścią uzasadnienia, polegającą na wskazaniu, iż skarga nie zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na treść art. 950 k.p.c. oraz art. 767³ k.p.c., podczas gdy treść tych przepisów wskazuje, iż miałem złożyć skargę po terminie,

Nadto podniósł błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu iż:

a) w sprawie nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia skargi w obliczu art. 947 § 1 pkt 2, 7 i 9 k.p.c. w zw. z § 2 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie czynności komorników (Dz. U. 1968 r. Nr 10 poz. 52 z późn. zm. (...)) polegające na niedokładnym oraz błędnym ustaleniu przez Komornika informacji, które miały wpływ na określenie wartości nieruchomości;

b) w sprawie nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia skargi w obliczu art. 947 § 1 pkt 2, 7 i 9 k.p.c. i § 3 ust. 2 wyżej przytoczonego rozporządzenia poprzez wykonanie niedokładnego opisu lokalu znajdującego się na oszacowanej nieruchomości, przejawiające się pominięciem tego, iż w 2013r. przeprowadzono generalny remont budynku: fundamenty budynku zostały wzmocnione, wymieniono okna na klatce schodowej oraz drzwi wejściowe do budynku, położono nowe tynki zewnętrzne budynku oraz ocieplono budynek, przez co wartość nieruchomości wzrosła w znaczny sposób;

c) w sprawie nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia skargi w obliczu art. 947 § 1 pkt 7 k.p.c. poprzez ustalenie sumy oszacowania według cen innych niż przeciętne ceny sprzedaży podobnych nieruchomości i budynków w tej samej okolicy, poprzez porównanie nieaktualnych cen transakcji mających miejsce w okresie 1-2 lat przed sporządzeniem Opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości i geodezji z dnia 6 sierpnia 2018r., podczas gdy obecnie zebrane oferty z rynku wtórnego wskazują, iż cena m2 w tej lokalizacji waha się w kwotach od 3.600 zł do 4025 zł;

Zarzucił również błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę dokonanej czynności, który mógł mieć wpływ na jej treść, polegający na błędnym ustaleniu, że:

a) ściany lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wyceny - Opinii biegłego mgr inż. K. K. znajdują się w złym stanie, podczas gdy ściany są suche, nie mają śladów zagrzybienia czy pleśni, nie noszą śladów spękania;

b) położenie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wyceny - Opinii biegłego mgr inż. K. K. oceniono jako „pośrednie lokalizacje w kierunku do centrum miasta” podczas, gdy odległość około 2 km do ścisłego centrum miasta winno zostać oceniona jako „lokalizacje otaczające centrum miejscowości” co winno skutkować oceną dobrą w Opinii;

c) standard wykończenia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wyceny - Opinii biegłego mgr inż. K. K. oceniono jako dostateczny czyli „uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego, kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu, sprawne instalacje”, podczas gdy stan ustalony podczas oględzin lokalu w dniu 30 lipca

2018 r. wskazuje, że „elementy stanu wykończeniowego nie noszą uszkodzeń, są sprawne i zdadne do eksploatacji po niewielkim odtworzeniu”, co winno skutkować oceną „dobrą” lub co najmniej „przeciętną” w Opinii.

Na tych podstawach wniósł o uchylenie uchwały bądź zmianę zaskarżonego postanowienia i obciążenie wierzyciela kosztami wykonania czynności; a także zasądzenie od wierzyciela na rzecz dłużnika zwrotu kosztów postępowania skargowego.

Wniósł także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów załączonych do skargi na opis i oszacowanie tj. z wydruku ze strony internetowej (...) na okoliczność cen, jakie osiągają nieruchomości o walorach analogicznych do lokalu mieszkalnego należącego do dłużnika oraz zdjęć ścian lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie było podstaw do uznania, że taka sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie, albowiem uzasadnienie Sądu Rejonowego w sposób jednoznaczny wskazuje, że Sąd I instancji dokonał rozpoznania skargi, a zatem wskazanie przez niego podstaw oddalenia powództwa, tj. art. 767³ k.p.c., było jedynie oczywista omyłką pisarską.

Odnosząc się natomiast do meritum, wskazać należy, że zgodnie z art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, a szczegółowe reguły dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego określa również art. 151 – 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 518 z późniejszymi zmianami) oraz wydany na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

Zgodnie z art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 154 ust. 1 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.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 21 czerwca 2018r. (I ACa 114/18) to do rzeczoznawcy majątkowego należy wybór podejścia, metody szacowania nieruchomości i dobór nieruchomości podobnych. Elementy te mieszczą się w granicach jego wiedzy fachowej (art. 154 u.g.n.). Tym samym dla zakwestionowania przyjętego przez biegłego sposobu wyceny i doboru nieruchomości podobnych niezbędne byłoby wykazanie oczywistych błędów i sprzeczności przyjętych przez biegłego założeń z zasadami wynikającymi z wiedzy fachowej.

Ani zażalenie, ani skarga na czynności komornika nie wskazywały na wadliwość zastosowanej metody szacowania nieruchomości. Kwestionowały de facto poczynione przez biegłego ustalenia faktyczne odnoszące się do stanu nieruchomości i zastosowanego przedziału cen analizowanych nieruchomości.

Biegły w odpowiedzi ustosunkował się do przedstawionych zarzutów, a ich ocena została szczegółowo poczyniona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Nie sposób zatem uznać, w pełni przyjmując poczynione przez Sąd I instancji wywody, że biegły popełnił błędy w ustaleniach co do stanu nieruchomości i jej lokalizacji. Biegły również jednoznacznie i spójnie logicznie wyjaśnił przyjęty przez niego okres analizy cen transakcyjnych, natomiast dłużnik, w sposób rzeczowy, nie zdołał zakwestionować dokonanej analizy. Nadto wskazać należy, że przedłożone przez niego oferty z serwisu gratka nie dają wystarczającej podstawy do zakwestionowania prawidłowych ustaleń w opinii biegłego, gdyż przedstawiają one ceny ofertowe, a nie transakcyjne. Nadto nie wskazują, czy przedstawione przez niego

oferty znajdują się oferty w tej samej lokalizacji, czy tylko i wyłącznie w danej dzielnicy. W tym miejscu zwrócić należy uwagę, że różnica w cenie transakcyjnej 1 m² mieszkania o podobnej powierzchni wynosi około 1.500 zł.

Uwzględniając wskazane powyżej okoliczności, jak również przytoczone powyżej podstawy prawne, nie było podstaw do uznania, że sporządzony operat był wadliwy i nie mógł stanowić podstawy do dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Z tych względów zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Artur Żymełka SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz