

Sygn. akt II Cz 112/14

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

Sędziowie: SO Dorota Gamrat - Kubeczak

SO Violetta Osińska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skarg dłużników I. T.(II Cz 112/14) ,M. T. (1)(II Cz 114/14), M. T. (2)(II Cz 120/14), na czynność komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w (...)K. K.z dnia 4 czerwca 2013 r. w postaci opisu i oszacowania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego położonego w S.przy ul. (...)/II, w sprawie o sygn. akt Km71/09

z udziałem wierzyciela (...) spółki z ograniczona odpowiedzialnością w J. i z udziałem dłużników M. T. (2) i M. T. (1), I. T.

na skutek zażalenia dłużnika I. T. na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 11 października 2013 r., sygn. akt IX Co 4121/13

na skutek zażalenia dłużnika M. T. (1) na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 11 października 2013 r., sygn. akt IX Co 4118/13

na skutek zażalenia dłużnika M. T. (2) na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 11 października 2013 r., sygn. akt IX Co 4119/13

postanawia

zmienić zaskarżone postanowienia z dnia 11 października 2013 r., sygn. akt IX Co 4119/13, IX Co 4121/13, akt IX Co 4118/13 w ten sposób, że odrzucić skargi.

Sygn. akt II Cz 112/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 października 2013 r. , sygn. IX Co 4121/13, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zwolnił dłużniczkę I. T. z kosztów sądowych w całości w niniejszym postępowaniu skargowym (pkt I) i oddalił skargę (pkt II).

Postanowieniem z dnia 11 października 2013 r. , sygn. IX Co 4118/13, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zwolnił dłużnika M. T. (1) z kosztów sądowych w całości w niniejszym postępowaniu skargowym (pkt I) i oddalił skargę (pkt II).

Postanowieniem z dnia 11 października 2013 r., sygn. IX Co 4119/13, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zwolnił dłużniczkę M. T. (2) z kosztów sądowych w całości w niniejszym postępowaniu skargowym (pkt I) i oddalił skargę (pkt II).

W uzasadnieniach wymienionych postanowień Sąd wskazał, iż dłużnicy zaskarżyli czynność komornika sądowego z dnia 04 czerwca 2013 r. w przedmiocie sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...)/II – w sprawie Km 71/09. Dłużnicy podnieśli zarzut błędnej wyceny poprzez zaniżenie wartości rynkowej nieruchomości określonej na podstawie operatu szacunkowego z dnia 05 marca 2013 r. w związku z pominięciem przez rzeczoznawcę bardzo istotnych dla wartości nieruchomości faktów, mających bezpośredni wpływ na jej wartość. Wskazali, iż układ pomieszczeń jest funkcjonalny, a przyjęto mniej korzystny oraz że lokalizacja jest atrakcyjna, a przyjęto że lokalizacja jest mniej korzystna.

Skarżący wnieśli o ponowne dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości wskazując, iż wartość nieruchomości powinna wynosić 330.000 zł przyjmując cenę za metr kwadratowy w pułapie maksymalnym wskazanym przez biegłego. W uzasadnieniu skarg nie zakwestionowali przyjętego w operacie sposobu wyceny, podnosząc jedynie zarzuty odnośnie lokalizacji, funkcjonalności, które według skarżących wpływają na atrakcyjność lokalu, zarazem podnosząc jego wartość.

Biegły sądowy ustosunkowując się do zarzutów dłużników, w piśmie z dnia 30 lipca 2013r. w całości podtrzymał określoną w opinii wartość. Wskazał, iż dokonał obliczenia wartości metodą porównawczą – korygowania ceny średniej. Nadto wskazał, iż cechy wycenianego lokalu są gorsze od większości lokali, co do których porównywał w tabeli nr 1.

W świetle powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji uznał skargi dłużników za niezasadne. Na wstępie sąd zaznaczył, iż 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 (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), 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 (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) i jak wynika z operatu szacunkowego z dnia 20.05.2013 r. biegły powołane przepisy zastosował ustalając wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej. Przede wszystkim sąd zwrócił uwagę, iż dłużnicy nie podnieśli żadnego zarzutu co do przyjętej przez biegłego dla sporządzenia operatu szacunkowego metody wyceny, czy co do prawidłowości poczynionych obliczeń. Dłużnicy nie negowali również prawidłowości przyjęcia do porównania wymienionych nieruchomości cen transakcji porównawczych, a jedynie zakwestionowali wskazane cechy (współczynniki) korygujące. Skarżący wskazali, iż cena powinna wynosić 330.000 zł przyjmując cenę metra kwadratowego w pułapie powyżej 5.000 zł. W ocenie sądu wyliczenia biegłego sądowego uznać należało za rzetelne, a sporządzony operat szacunkowy za prawidłowy. Mając na uwadze powyższe uznał, iż sporządzony operat szacunkowy posiada wszystkie atrybuty, o jakich wyżej była mowa i brak jest podstaw dla jego podważenia. Sąd wskazał, że podstawą wyceny nieruchomości był stan faktyczny nieruchomości, komornik dokonuje opisu nieruchomości według aktualnego stanu oraz biegły sądowy dokonuje wyceny z uwzględnieniem aktualnego stanu nieruchomości. Protokół opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 04.06.2013 r. sporządzony został przez komornika zgodnie z art. 947 k.p.c. Na marginesie tylko Sąd zauważył, że w postępowaniu egzekucyjnym wartość nieruchomości jest wartością rynkową, tj. prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość i na jej wysokość wpłyną w 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 skarżąca - cena nieruchomości jest wyższa, to tym samym rokuje to wyższe zainteresowanie nieruchomością i uzyskaniem wyższej ceny od ceny wywoławczej. Jako niezasadne uznał zarzuty skarżącej odnośnie funkcjonalności, jak i atrakcyjności lokalizacji. Powołując art. 767 k.p.c. wskazał, iż z uwagi na brak podstaw do uchylenia czynności opisu i oszacowania nieruchomości skargi dłużników podlegały oddaleniu.

Zażalenia na powyższe postanowienia wywiedli dłużnicy I. T., IX Co 4121/13, M. T. (1) IX Co 4118/13, M. T. (2) IX Co 4119/13, którzy wniosli o:

1. uchylenie zaskarżonego orzeczenia w punkcie II;
2. ponowne dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...)/II - własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego;
3. zasądzenie od wierzyciela kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że sporządzony przez biegłego operat nie jest zgodny z rzeczywistym stanem nieruchomości. Zarzucili, iż wbrew twierdzeniom Sądu zakwestionowali dokonany przez biegłego sposób wyceny oraz wskazali jego uchybienia. W ocenie skarżących Sąd nie przeanalizował podniesionych zarzutów, opierając się jedynie na stanowisku komornika i opinii biegłego rzeczoznawcy zawartej w piśmie z 30 lipca 2013r. Zdaniem skarżących Sąd wadliwie stwierdził, że została przyjęta cena możliwa do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W skardze dłużnicy podnieśli, że biegły, a więc komornik zastosował niewłaściwe cechy korygujące, a więc tym samym zaskarżyli sposób wyceny i przyjęte do porównania wymienione nieruchomości, a tego Sąd nie dostrzegł. Zdaniem skarżących wskazanie przez Sąd w uzasadnieniu, że w postępowaniu egzekucyjnym wartość nieruchomości jest wartością rynkową w znaczeniu ceną rynkową, jest nieadekwatne do sytuacji i jest nieprawidłowe do określenia wartości nieruchomości. Ponadto zarzucili Sądowi, iż nie zauważył, że wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości - zawarte w piśmie biegłego z dnia 30 lipca 2013 r. Nadto jak wskazali skarżący z wypowiedzi biegłego w piśmie z dnia 30 lipca 2013 r., na które powołał się Sąd, wyraźnie wynika, że dostosował on wartość lokalu mieszkalnego przy ul. (...) do możliwości przeciętnego nabywcy, a nie zatem na wartości lokalu, mimo, iż jak wskazał biegły wyposażenie lokalu jest ponadstandardowe, drogie. Zdaniem skarżących lokalizacja nieruchomości jest atrakcyjna w porównaniu z centrum miasta, dobrze skomunikowanym.

Postanowieniami z 11 i 13 marca 2014r. , wydanymi w sprawie o sygn. II Cz 114/14 oraz w sprawie sygn. II Cz 120/14 Sąd Okręgowy w Szczecinie połączył wymienione sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. II Cz 112/14 Sądu Okręgowego w Szczecinie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedzione zażalenia doprowadziły do zmiany zaskarżonych postanowień, jednakże z odmiennych przyczyn niż podnieśli skarżący.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 71/09 zostało wszczęte przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1381).

Skargi dłużników dotyczą czynności Komornika z dnia 4 czerwca 2013r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości-lokalu użytkowego położonego w S., przy ul. (...)/II , w sprawie Km 71/09.

Wskazaną wyżej ustawą z dnia 16 września 2011 r., zmieniono brzmienie tego przepisu i obecnie stanowi on, że termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy

zmieniającej z 2011 r., która weszła w życie w dniu 3 maja 2012 r., jej przepisy stosuje się do postępowań wszczętych po wejściu w życie tej ustawy. W niniejszej sprawie miał więc zastosowanie art. 950 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy zmieniającej. Przepis, którego konstytucyjność została zakwestionowana (wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 stycznia 2013 r., sygn. akt SK 18/11), zachowuje bowiem moc obowiązującą w rozumieniu art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. Nr 102, poz. 643, ze zm.) dopóty, dopóki na jego podstawie są lub mogą być podejmowane indywidualne akty stosowania prawa.

Przepis art. 950 k.p.c. zdanie pierwsze, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 r. stanowił, iż termin zaskarżenia opisu i oszacowania liczy się od dnia jego ukończenia.

Z kolei z art. 767 § 4 k.p.c. wynika, że skargę wnosi się w terminie tygodniowym. Wobec tego, że nowy, dwutygodniowy termin do wniesienia skargi obowiązuje dopiero od dnia 03 maja 2012 r. i dotyczy spraw wszczętych po tej dacie, w niniejszej sprawie ma zastosowanie termin tygodniowy.

Termin do wniesienia skargi na czynność komornika w realiach niniejszej sprawy rozpoczął swój bieg w dniu 4 czerwca 2013r. i upływał w dniu 11 czerwca 2013r. W tym stanie sprawy, skarga na czynność komornika wniesiona w dniu 18 czerwca 2013 r., jako spóźniona, winna być przez Sąd pierwszej instancji odrzucona. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż zaistniały podstawy do odrzucenia skargi, jako spóźnionej na podstawie art. 767³ k.p.c.

Należy jeszcze przywołać treść art. 767³ k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r., który stanowił, że jeżeli skargę wniesiono po terminie albo nie uzupełniono w terminie jej braków, sąd odrzuca skargę, chyba że uzna, iż zachodzi podstawa do podjęcia czynności na podstawie art. 759 § 2 k.p.c. . Na postanowienie sądu o odrzuceniu skargi służy zażalenie.

W oparciu o treść skargi, jak też treść akt egzekucyjnych Sąd uznał, że nie zachodzi podstawa do podjęcia czynności w trybie nadzoru judykacyjnego wobec komornika na podstawie art. 759 § 2 k.p.c. Dłużnicy pismem z dnia 12 kwietnia 2013 r. zostali zawiadomiona o przystąpieniu przez komornika do opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w S. przy ul. (...)/II; (k.353v, 355v, 369 v akt komorniczych). Do opisu i oszacowania przedmiotowego prawa przystąpiono w dniu wskazanym w zawiadomieniu, a dłużnicy M. T. (1) i I. T. byli przy tej czynności obecni.

Odnosząc się do samego opisu i oszacowania nieruchomości (prawa), dokonuje go komornik w oparciu o przepisy § 128-141 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968r. Nr 10, poz. 52 ze zm.), które regulują szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania. Opis nieruchomości powinien w przejrzysty sposób określać nieruchomość oraz jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich danych, o których mowa w art. 947 § 1 k.p.c., a ponadto przez wskazanie sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej (§ 132 rozporządzenia).

Zgodnie z art. 152 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy czym, z mocy art. 154 ustawy, prawo dokonania wyboru podejścia szacowania przysługuje rzeczoznawcy majątkowemu. Wybór ten nie jest jednak dowolny: rzeczoznawca musi kierować się celem wyceny, kolejno – rodzajem i położeniem nieruchomości, przeznaczeniem w planie miejscowym, stopniem wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanem jej zagospodarowania oraz dostępnymi danymi o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Sporządzony w niniejszej sprawie operat szacunkowy nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego. Biegły wskazał podstawy prawne dokonanej wyceny, dokonał szczegółowego opisu nieruchomości z uwzględnieniem jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego gminy; dalej biegły dokonał analizy rynku na podstawie aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych użytkowych, wyjaśnił również sposób ustalania wartości nieruchomości przy zastosowaniu w przedmiotowym operacie metody korygowania ceny średniej w

podejściu porównawczym. Biegły wskazał także, iż przyjęta metoda wyceny pozwala z dużym prawdopodobieństwem określić wartość rynkową jako najbardziej prawdopodobną cenę, a zatem nie pewną wartość szacowanego prawa, a jedynie prawdopodobną cenę, jaką można by uzyskać za wyceniany lokal użytkowy.

W świetle tych okoliczności sporządzony operat szacunkowy należało uznać za kompletny i zgodny z obowiązującymi przepisami. Biegły wycenił metr kwadratowy powierzchni lokalu na 288 000 zł ($58,7 \times 4,890 \text{ zł} = 287\,043 \text{ zł}$), zatem stanowi to wartość niewiele odbiegającą od postulowanej przez skarżących.

W świetle powyższych okoliczności, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. i art. 767³ k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.