

Sygn. akt II Cz 144/17

POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Siuta

Sędziowie: SO Wisława Buczek- Markowska (spr.)

SO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników P. P. (1), E. P.

na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie D. M. w sprawie Km 2376/15, Km 1967/12, Km 1069/12, (...) w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 24 maja 2016r w sprawie Km 1069/12

przy udziale wierzyciela Gmina M. S., R. M., (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w K.

oraz uczestników Gminy M. S., P. P. (2) oraz małoletniego J. P., Banku (...) Spółki Akcyjnej w W., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W.

na skutek zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 16 września 2016 r., sygn. akt IX Co 2018/16

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Wiesława Buczek- Markowska SSO Iwona Siuta SSO Sławomir Krajewski

Sygn. akt II Cz 144/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 września 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie sygn. akt IX Co 2018/16 oddalił skargę dłużników P. P. (1) i E. P. na czynność komornika sądowego w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości.

W uzasadnieniu Sąd ten stwierdził, że dłużnicy zanegowali prawidłowość wyceny służebności.

Zdaniem Sądu wobec tego, że biegły dokonał wyceny służebności w oparciu o dwie metody i w efekcie te metody wskazywały na podobną wartość tego prawa, to w niniejszej sprawie brak jest podstaw do kwestionowania tej wartości. Tym bardziej, iż - jak wynika z treści art. 1000 kpc - służebności i tak pozostałyby w mocy z momentem, gdyby sprzedaż nieruchomości uzyskiwała cenę pozwalającą spłacić wszystkich wierzycieli oraz wierzyciela hipotecznego.

Sąd I instancji dodał, że wartość przedmiotowych służebności nie pomniejsza ceny wywołania, albowiem służebności zostały wpisane w roku 2010, a hipoteki z roku 2008. Co za tym wskazując, iż wartość służebności określona w operacie jako wyższa, jest prawidłowo określona przez biegłego. Z tych względów - zdaniem Sądu Rejonowego - mając na uwadze wyjaśnienia biegłego, za zasadne uznać należało utrzymanie opisu i oszacowania przez komornika.

Na marginesie Sąd ten wskazał, że co do nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...) nie było prowadzonego opisu i oszacowania, także biegły P. P. (3) nie szacował tej nieruchomości.

Zażalenie na powyższe postanowienie Sądu złożyli dłużnicy i zaskarżając je w całości, wnieśli o jego uchylenie i uchylenie zaskarżonej czynności Komornika Sądowego, nakazanie Komornikowi Sądowemu przeprowadzenia ponownego opisu i oszacowania nieruchomości dłużników po uprzednim zleceniu wykonania biegłemu sądowemu ponownego operatu szacunkowego oraz zasądzenie od wierzycieli na rzecz dłużników kosztów postępowania.

W uzasadnieniu skarżący podkreślili, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu nie odniósł się do któregośkolwiek zarzutu podniesionego w skardze. Dodali, że Sąd I instancji skwitował zarzuty dłużników ogólnikami, odwołując się do czy to do „wyjaśnień biegłego” czy też obszernie cytując przepisy kodeksu cywilnego. Podkreślili, że stwierdzenie, że „służebności wycenione dwoma metodami zostały na podobną wartość” nie oznacza, że zgłoszone przez skarżących zarzuty co do metodologii przyjętej przez biegłego oraz prawidłowości dokonanych wyliczeń są bezpodstawne. Skarżący co prawda nie mają wiedzy specjalnej, lecz nawet jako laicy są w stanie wskazać, co uczynili w skardze, nie tylko wadliwość przyjętej przez biegłego metodologii, jak i też nieprawidłowości jego wyliczeń.

W dalszej części wskazali, że nie można - ich zdaniem - w sposób, w jaki to uczynił Sąd I instancji, pominąć milczeniem zarzutów skarżących co do konieczności wskazania przez biegłego podstaw przyjętych przez niego wskaźników, gdyż właśnie te wskaźniki rzutują na ostateczną wycenę służebności. Tymczasem biegły stosuje wymienione w skardze wskaźniki wartościując je wedle tylko sobie znanych kryteriów i nie jest chyba zbyt wygórowanym zadaniem, aby biegły wyjaśnił - i skarżącym i Sądowi - dlaczego przyjmuje je w tych, a nie innych wysokościach. W ocenie dłużników nadal wymaga wyjaśnienia prawidłowość posłużenia się „ofertami internetowymi” dla szacowania wysokości czynszów możliwych do osiągnięcia z nieruchomości, wymaga też wyjaśnienia prawidłowość zastosowania współczynnika K, tj. „opłat niezależnych od właściciela”, którego zastosowanie pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią prawa służebności. Nie wiadomo też kiedy tenże współczynnik K biegły faktycznie wkomponował w swoje wyliczenia - z treści operatu bowiem to nie wynika. Istotnym problemem pozostaje również konieczność ustalenia dlaczego biegły dokonuje oszacowania służebności bez odniesienia się do wieku uprawnionych i przewidywanego dalszego okresu ich życia, czy też rozstrzygnięcie czy oszacowana wartość służebności przypada obojgu uprawnionym, a jeżeli nie to w jakich częściach przypada każdemu z nich.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd Okręgowy zauważył, iż wprawdzie - jak słusznie twierdzi się w zażaleniu - uzasadnienie Sądu pierwszej instancji jest lakoniczne, a Sąd ten rzeczywiście w sposób niezwykle ogólnikowy ustosunkował się do zarzutów skargi na opis i oszacowanie. Pomimo tego brak jednak podstaw do ingerencji w treść zaskarżonego orzeczenia, a to z tego względu, że czynność opisu i oszacowania odpowiada przepisom prawa, a sam operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o adekwatną do celu metodę wyceny.

Odnosząc przy tym należy, że zgodnie z art. 948 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (§ 1 zdanie 1.). 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 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 nieruchomości, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw (§ 2.). Opiszem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna (§ 3.).

Zasady wyceny nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz.518). Zgodnie z art. 152 ustawy sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (ust. 1). Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (ust. 2). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości (ust. 3). Stosownie do art. 4 pkt 16 ustawy przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Z kolei rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109) określa rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny; sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia, a także sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Dokonując analizy kwestionowanego opisu i oszacowania pod kątem zarzutów zażalenia oraz na tle powołanych powyżej regulacji, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że twierdzenia dłużników, które sprowadzały się zasadniczo do zaniżenia wartości szacowanego prawa - są pozbawione racji. Bowiem kontrola instancyjna prawidłowości sporządzonego operatu nie daje podstaw do podważenia wiarygodności sporządzonego operatu szacunkowego oraz dokonanej w nim wyceny.

Przedmiotem wyceny biegłego było między innymi ujawnione w dziale III księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji, ograniczone prawo rzeczowe w postaci nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej mieszkania polegającej na korzystaniu przez uprawnionych P. P. (2) oraz małoletniego J. P. ze wszystkich pomieszczeń budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Biegły dokonując oszacowania wartości nieruchomości miał zatem obowiązek - kierując się wskazanymi powyżej przepisami - uwzględnić ww. prawo jako obciążenie nieruchomości wpływające na jej wartość.

Stosownie do § 38 wskazanego wyżej rozporządzenia - przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości (ust. 1). Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (ust. 2). W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa (ust. 3). Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości (ust. 4).

Ze sporządzonego w niniejszej sprawie operatu wynika, że dokonując analizy rynku biegły nie zaobserwował transakcji podobnych do **przedmiotu** wyceny, które to transakcje obejmowałyby prawo służebności mieszkania (pomieszczeń).

W związku z tym faktem, biegły odrzucił metodę określenia wartości podejściem porównawczym. Wyjaśnił nadto, że w sytuacji jak w przedmiotowej sprawie, wartość prawa służebności mogła być określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych ((...)). Powyższe wskazuje zatem, że - wbrew opinii dłużników - biegły zastosował się do § 38 ust. 3 rozporządzenia, który - co należy jeszcze raz podkreślić - stanowi, że w przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa (ust. 3).

Ostatecznie biegły wartość prawa określił podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji dochodu brutto, który to wybór, wbrew ocenie skarżących w sposób dostateczny uzasadnił. Wskazał bowiem, że wyceniana służebność osobista mieszkania (nieruchomości), polegająca na korzystaniu z uprawnionych ze wszystkich pomieszczeń budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest służebnością bardzo nietypową. Uprawnieni z tytułu przedmiotowej służebności są dziećmi dłużników, a dłużnicy działają w ich imieniu jako przedstawiciele ustawowi. Dla uprawnionych z tytułu przedmiotowej umowy służebności lata pozostałego okresu służebności przedstawiał następująco: P. P. (2) data urodzenia 27.08.1996 r, średni czas trwania życia według GUS dla kobiet 82 lata czyli pozostały okres trwania służebności to 62 lata; J. P. data urodzenia 24.10.2006 r. średni czas trwania życia według GUS dla mężczyzny 74 lata czyli pozostały okres trwania służebności to 64 lata. Biegły dodał, że specyfika niniejszej wyceny wynika z tego, że najczęściej umowy służebności osobistej lub umowy dożywocia dotyczą osób starszych, gdzie właściciel nieruchomości, najczęściej są to rodzice, przenoszą własność nieruchomości na rzecz uprawnionych w zamian za opiekę i możliwość zamieszkiwania w tejże nieruchomości, ustanawiając prawo osobiste jako gwarant miejsca i bytu w przyszłości. Właśnie ten bardzo nietypowy rodzaj służebności skutkował zastosowaniem przez biegłego podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji dochodu brutto jako najbardziej adekwatnej ze względu na krótki okres prognozy dla tej metody przy uwzględnianiu bardzo długiego okresu trwania pozostałego okresu służebności dla uprawnionych.

Biegły wyjaśnił nadto, że w związku z przyjętą metodą wyceny, **określił wartość utraconych pożytków z tytułu umowy najmu dla pomieszczeń w budynku mieszkalnym jako służebności osobistej, gdyby nieruchomość w całości miały lub mogłyby być przedmiotem umowy najmu.** W tym też celu biegły przeprowadził analizę rynku lokalnego Miasta S. budynków mieszkalnych o podobnej lokalizacji dla określenia wartości rynkowej w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. W tym celu biegły przeprowadził analizę danych obejmujących okres jednego roku poprzedzających datę wyceny. W analizie rynku posiłkował się natomiast ofertami najmu prezentowanymi w specjalistycznej prasie i Internecie przy uwzględnieniu powierzchni mieszkalnych. Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew ocenie żalących, powyższe czynności nie wpływają na prawidłowość dokonanej wyceny. W przypadku najmu lokali mieszkalnych brak jest notarialnej bazy tego typu transakcji. Skutkiem tego ustalenie wartości czynszu najmu możliwego do uzyskania, odbywa się właśnie w oparciu o badanie ofert rynkowych, nie zaś rzeczywistych cen transakcyjnych. Powyższe nie implikuje jednak twierdzenia o jakiegokolwiek dowolności czy uznaniowości biegłego. Dłużnicy formułując zarzuty pominęli bowiem, że biegły do porównania przyjął nieruchomości możliwie najbardziej zbliżone. Analizując transakcje stwierdził, że stawki za 1m² powierzchni mieszkalnych wahają się w granicach od 12 – 30 zł za m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w zależności od lokalizacji, standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Biegły podkreślił, że najwyższe czynsze osiągają nieruchomości w dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia, dobrej lokalizacji. Biorąc pod uwagę powyższe założenia biegły uwzględnił zatem dobry standard wykończenia, w miarę dobrą lokalizację i dojazd dla przedmiotowej nieruchomości przyjmując średnią stawkę czynszu na poziomie 19 zł/m². Stawka ta, jak wynika z operatu, obejmuje tylko koszt wynajmu nieruchomości i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych (prąd, woda, ścieki gaz itp.).

Zdaniem Sądu Okręgowy biegły w sposób prawidłowy ustalił następnie stopę kapitalizacji, co zobrazował wzorem, przy uwzględnieniu wszystkich wartości. Przeprowadzona przez biegłego analiza wykazała, że przychody roczne możliwe do uzyskania z nieruchomości o łącznej powierzchni 172,30 m² wynoszą 3.273,70 zł miesięcznie co daje kwoty 39.284,40 zł rocznie. Sąd Okręgowy nie dopatrył się przy tym wadliwości w zakresie sposobu obliczania wartości dochodu efektywnego i operacyjnego brutto.

Nie uszło też Sądowi Okręgowemu, że w ustosunkowaniu się do zarzutów dłużników biegły w piśmie z dnia 7 lipca 2016 r. celem określenia wartości służebności przeprowadził także symulację w oparciu o technikę dyskontowania strumieni pieniężnych (...), która doprowadziła do zbliżonych wyników jak w operacie szacunkowym z dnia 23 maja 2016 r. Ta określona w kwestionowanym operacie ma wartość nieco wyższą.

Odnosząc jeszcze 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. W konsekwencji prawidłowo Sąd Rejonowy wyliczenia biegłego uznał za rzetelne, a sporządzony operat szacunkowy za prawidłowy.

Okoliczność, że poziom oczekiwań skarżących 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 bowiem 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.

Żalący muszą 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 skarżących.

Dodać też trzeba, że sprzedaż nieruchomości będącej własnością dłużników w drodze licytacji komorniczej jest konsekwencją braku dobrowolnej realizacji z strony skarżących zobowiązania zgodnie z tytułem wykonawczym. Uwzględniając charakter postępowania egzekucyjnego, jako służącego zaspokojeniu wierzyciela w następstwie czynności w stosunku do dłużnika przymuszających, dokonywanych przez właściwe organy, przedmiotem postępowania egzekucyjnego jest wydobycie wierzytelności od dłużnika i pozyskanie jej przez wierzyciela, jako ostatni etap realizowania norm prawa materialnego regulujących stosunek prawny pomiędzy uprawnionym i zobowiązanym. Skoro żalący nie zaspokoiłi dobrowolnie należności w terminie, muszą obecnie liczyć się z powyższymi konsekwencjami tego stanu.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy sygnalizuje, że nawet w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości dłużników, na skutek błędnego oszacowania wartości służebności, do czego niewątpliwie nie doszło w realiach tej sprawy, to i tak fakt ten nie miałby istotnego znaczenia. Po pierwsze bowiem ustanowienie służebności mieszkania nie zmienia kolejności zaspokojenia z sumy uzyskanej z egzekucji. Zgodnie z [art. 1000 § 1 k.p.c.](#) z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężających na nieruchomości, przy czym na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Powołany przepis ustanawia ogólną zasadę wygaśnięcia praw i roszczeń ciężających na nieruchomości, a zatem także osobistej służebności mieszkania. Osoby dotknięte wygaśnięciem praw, biorące udział w postępowaniu zgodnie z [art. 922 k.p.c.](#) jako uczestnicy, uzyskują prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia przez uczestnictwo w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji ([art. 1036 § 1 pkt 3 k.p.c.](#)). Wygaśnięcie praw następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przy czym prawa te wygasają niezależnie od tego, czy wierzytelności z tych praw znajdują zaspokojenie z podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Z powyższego wynika, że służebność mieszkania ustanowiona na rzecz dzieci dłużników wygaśnie jeżeli dojdzie do sprzedaży spornej nieruchomości w drodze egzekucji. Jej

ustanowienie nie ma zatem żadnego wpływu na możliwość zbycia nieruchomości w drodze egzekucji, w szczególności nie powinna przekładać się na decyzje potencjalnych nabywców co do przystąpienia do przetargu.

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 sentencji.

SSO Wiesława Buczek- Markowska SSO Iwona Siuta SSO Sławomir Krajewski