

Sygnatura akt I Co 743/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marcin Korajczyk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Bożena Kłos

po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym w dniu 8 grudnia 2014 r. w O.

sprawy z wniosku **Komornika Sądowego przy SR w Ostrołęce I. Z., (...) Sp. z o.o. w S., Banku (...) S.A. z siedzibą w W., Spółdzielczej (...) w G., (...) Sp. z o.o. w K.**

z udziałem **J. D. i B. D.**

w przedmiocie skargi dłużnika na czynność komornika B. P. dotyczącą opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie Km 1601/12

postanawia:

1. oddalić skargę;
2. obciążyć dłużnika J. D. kosztami przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej biegłego P. S., a także kosztami zastępstwa prawnego należnymi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. oraz (...) Sp. z o.o. w K. – szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się postanowienia.

/-/ M. K.

Sygn. akt I Co 743/14

UZASADNIENIE

W dniu 3 lipca 2014 roku pełnomocnik dłużnika **J. D.**, w sprawie z udziałem wierzycieli: Komornika Sądowego przy SR w Ostrołęce I. Z., (...) Sp. z o.o. w S., Banku (...) S.A. z siedzibą w W., Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej RAFINERIA w G., (...) Sp. z o.o. w K. oraz współdłużnika B. D. wniósł skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ostrołęce B. P. (2) w postaci opisu i oszacowania nieruchomości należącej do dłużnika.

W skardze pełnomocnik dłużnika zarzucił zaskarżonej czynności:

1. obrazę przepisów prawa procesowego, mianowicie art. 948 § 1 k.p.c. oraz 948 § 2 k.p.c. poprzez niepodanie w oszacowaniu nieruchomości wartości urządzeń, wszystkich przynależności oraz pożytków (w tym również tych ujętych w opisie), a w konsekwencji ich nieuwzględnieniu, podczas gdy cechy nieruchomości wycenianej nie mają w pełni odzwierciedlenia w cechach obiektów porównawczych, to zaś uprawniałoby do zastosowania współczynnika korekcyjnego K o wartości 1,1;

2. obrazę przepisów prawa materialnego, mianowicie: art. 154 w zw. z art. 155 ust. 1 pkt 5 i 8 ustawy i gospodarce nieruchomościami polegającej na sporządzeniu operatu szacunkowego w oparciu o „podejście porównawcze metodą porównywania parami” przy nieuwzględnieniu wszelkich dostępnych danych o nieruchomościach, zarówno szacowanej jak i obiektów porównawczych, zawartych w szczególności: w ustaleniach planu miejscowego, a w razie jego braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, świadectwa charakterystyki energetycznej, relacji pomiędzy popytem a podażą na określone nieruchomości, potencjału inwestycyjnego miejscowego rynku;

3. poprzez pominięcie tych kwestii w opracowaniu operatu, co uniemożliwiło dokonanie oszacowania nieruchomości w oparciu o wybraną przez rzeczoznawcę metodę (jak i jakąkolwiek inną) w sposób zgodny z w/w przepisami i w konsekwencji doprowadziło do zaniżania wartości nieruchomości.

W konsekwencji powyższych zarzutów pełnomocnik dłużnika wniósł o uchylenie zaskarżonej czynności z ostrożności procesowej zaś o wyznaczenie biegłego celem ponownego oszacowania nieruchomości na koszt wierzyciela.

W odpowiedzi na skargę Komornik wniósł o jej oddalenie i rozważenie wezwania przez Sąd na posiedzenie biegłego P. S., który sporządził operat szacunkowy celem jego przesłuchania.

Zajmując stanowisko w sprawie pełnomocnicy wierzycieli: (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w K. wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania, natomiast wierzyciel Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa RAFINERIA w G. wniosła o oddalenie skargi. Pozostali wierzyciele nie zajęli stanowiska w sprawie

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 767 § 1 k.p.c. na czynności komornika przysługuje skarga do sądu rejonowego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Dotyczy to także zaniechania przez komornika dokonania czynności. Do rozpoznania skargi na czynności komornika właściwy jest sąd, przy którym działa komornik. Jeżeli do prowadzenia egzekucji został wybrany komornik poza właściwością ogólną, skargę rozpoznaje sąd, który byłby właściwy według ogólnych zasad.

W ocenie Sądu skarga nie zasługiwała na uwzględnianie i jako taka podlegała oddaleniu.

Należy bowiem zauważyć, że nie potwierdziły się podnoszone przez dłużnika okoliczności, iż wartość szacowanej nieruchomości została zaniżona.

Sąd zamierzając wyjaśnić podnoszone przez dłużnika w skardze zarzuty – nota bene sformułowane w sposób bardzo ogólny – przeprowadził dowód z opinii ustnej uzupełniającej biegłego P. S., który sporządził wycenę nieruchomości będących przedmiotem postępowania egzekucyjnego i doszedł do przekonania, że wydanej przez niego opinii (oszacowaniu) nie można zarzucić czy to stronniczości, czy też nierzetelności lub braku obiektywizmu i braku profesjonalizmu.

Biegły na posiedzeniu w dniu 8 grudnia 2004 roku wyjaśnił wszelkie wątpliwości, jakie zgłosił dłużnik i jednoznacznie wskazał, że dokonując wyceny nieruchomości, wycenił także wartość każdego składnika tej nieruchomości, tj. każdej działki oddzielnie włącznie z jej przynależnościami. Jak wskazał biegły, budynek posadowiony na gruncie jest to składnik nierozzerwalnie związany z gruntem i nie można go sprzedać oddzielnie. Dlatego też wyceniając działkę siedliskową wycenił ją jako zabudowaną z naniesieniami dodatkowymi np. drzewa. Odnośnie podniesionego zarzutu dotyczącego współczynnika korekcyjnego biegły podał, że w opinii nie został przyjęty żaden współczynnik. (...) wycenił metodą porównawczą porównywania parami, w której porównuje się nieruchomości najbardziej do siebie zbliżone, a istniejące między nieruchomościami rozbieżności koryguje się odpowiednio o poprawki cenowe. Przepisy pozwalają na wykorzystanie współczynnika korekcyjnego, który oscyluje w granicy 10% od 0,9 do 1,1. Przewiduje on dokonywanie korekty z uwagi na cechy nieruchomości niemierzalne np. że dana cecha nieruchomości nie występuje w nieruchomości porównywalnej. Biegły wskazał, że wszystkie cechy nieruchomości zostały w operacie uwzględnione i nie trzeba było dodawać współczynnika korekcyjnego. Jednocześnie biegły zaznaczył, że wszystkie

nieruchomości przez niego przyjęte nadawały się do porównania, z uwagi na fakt, że większość nieruchomości była gruntami rolnymi, 2 działki leśne i jedna zabudowana siedliskiem. Nadto, biegły zaznaczył, że wartość nieruchomości zabudowana siedliskiem została pomniejszona o wartość ciążącą na niej służebności. Co więcej, biegły omawiając zarzut dotyczący charakteru nieruchomości porównywalnych wskazał, że cały dział II opinii uwidocznia stan z księgi wieczystej, stan budynków prowadzonych przez Starostwo oraz uwarunkowań planistycznych prowadzonych przez Gminę T. i również w przypadku nieruchomości porównywalnych brał pod uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dane wynikające z ewidencji gruntów. Odnośnie świadectwa charakterystyki energetycznej wskazał, że zgodnie z przepisami są one obowiązkowe w przypadku budynków nowych. W przypadku budynków starych – one w większości nie mają takich świadectw i nie można ich porównać. W tym kontekście biegły zaznaczył, że porównywał budynki bez świadectwa i budynek wyceniany również nie miał takiego świadectwa. Odnosząc się do ostatniego zarzutu biegły wskazał, że wziął pod uwagę relacje pomiędzy popytem i podażą i brał także pod uwagę relację rynkową i potencjał inwestycyjny miejscowego rynku.

W konsekwencji powyższych stwierdzeń biegłego Sąd doszedł do przekonania, że sporządzony przez komornika opis i oszacowanie nieruchomości są rzetelne, prawidłowe a wartość nieruchomości nie została zaniżona.

Jednocześnie należy zauważyć, że ostateczne weryfikacji wartości nieruchomości dokona „niewidzialna ręka rynku”, bowiem realna wartość nieruchomości zostanie ostatecznie oceniona w toku licytacji jeżeli do tej czynności w sprawie dojdzie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd skargę oddalił.

O kosztach postępowania skargowego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. a także § 11 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Mając na uwadze fakt, iż skarga okazała się niezasadna, a jej wniesienie wywołało powstanie kosztów, tak po stronie wierzycieli, jak również po stronie Skarbu Państwa kosztów związanych z dopuszczeniem dowodu z opinii ustnej uzupełniającej biegłego, które w dniu orzekania nie były znane, bowiem biegły zobowiązał się przedstawić rachunek w terminie 3 dni, Sąd na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. obciążył dłużnika J. D. kosztami przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej biegłego P. S., a także kosztami zastępstwa prawnego należnymi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. oraz (...) Sp. z o.o. w K. – szczegółowo ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się postanowienia.

SSR Marcin Korajczyk

ZARZĄDZENIE

1. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wierzyciela;
2. akta sprawy przedstawić referendarzowi sądowemu celem przyznania wynagrodzenia biegłemu.

SSR Marcin Korajczyk