

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Jolanta Sikorska
-----------------	----------------------

Protokolant:	St. Sekr. Sąd. Mirosława Prusaczyk
--------------	------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2018 r. w Toruniu na rozprawie sprawy z wniosku wierzyciela - Spółdzielni (...) w B. z udziałem dłużników J. B. i M. L. oraz W. B., skargi dłużniczki M. L. z na czynności komornika Sądu Rejonowego w Toruniu M. R. w postaci opisu i oszacowania zajętej nieruchomości z 22 maja 2017 doręzonego skarżącej 3 czerwca 2017, wniosku dłużniczki z 6. II. 2018 o ograniczenie egzekucji do wydzielonej części niezabudowanej zajętej nieruchomości oraz wniosku uczestniczki W. B. z 6. II. 2018 o ustanowienie dla niej pełnomocnika działającego z urzędu;

postanawia:

- I. oddalić skargę;
- II. odrzucić wniosek dłużniczki o ograniczenie egzekucji do wydzielonej części niezabudowanej zajętej nieruchomości;
- III. oddalić wniosek uczestniczki o ustanowienie pełnomocnika z urzędu;
- IV. zasądzić od dłużniczki M. L. na rzecz Skarbu państwa ( kasy Sądu Rejonowego w Toruniu ) 480,55 zł ( czterysta osiemdziesiąt 55 / 100 zł ( tytułem wydatków w sprawie.

## UZASADNIENIE

Dłużniczka M. L. złożyła skargę na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Skarżąca zarzuciła, iż oględziny nieruchomości, które odbyły się 5 maja 2017 roku przebiegły zbyt szybko. Jej zdaniem w opisie i oszacowaniu zawarte jest szereg braków i błędów, a sam opis został sporządzony w oparciu o wymyślną i nieznaną innym rzeczoznawcom metodę. Jako przyczynę tego stanu dłużniczka wskazała m.in. fakt, iż rzeczoznawca, który sporządził wycenę nie jest zrzeszony w (...) Stowarzyszeniu (...), tym samym nie potrafi pracować na (...) rynku. Zdaniem skarżącej metoda oszacowania jest niezgodna z przyjętymi przepisami, a opinia zawiera szereg sprzeczności. Do wyceny przyjęto 3 transakcje dotyczące nieruchomości, które nie są podobne do wycenianej. Pierwsza transakcja dotyczy gruntu i budynku o mniejszej powierzchni w nieporównywalnej lokalizacji. Przy drugiej transakcji nie podano powierzchni użytkowej budynku. Skarżąca wskazała, że przyjęta cena za 1 m<sup>2</sup> odpowiada cenom budynków produkcyjnych, magazynowych, a przy wyliczeniu wartości nie zastosowano koniecznej metody porównawczej i szacunkowej. Istnieje również duża rozbieżność pomiędzy przedmiotowym opisem a wyceną z poprzedniego operatu, która wynosiła 728 300,00 zł. Na koniec dłużniczka podniosła, iż przedmiotowa nieruchomość leży w dobrej lokalizacji, tuż przy drodze krajowej nr (...), utrzymana jest w dobrej kondycji i w odległości 1,5 km od (...) Strefy Ekonomicznej, stąd też teren też należy uznać

za atrakcyjny. W związku z tym, że opis i oszacowanie zostało sporządzone w sposób nierzetelny, skarżąca wniosła o ponowne zarządzenie oględzin i dokonanie oszacowania przez innego rzeczoznawcę.

W odpowiedzi na skargę komornik wniósł o jej oddalenie. Zdaniem organu egzekucyjnego biegła, która sporządziła operat szacunkowy, uczyniła to w zgodzie z obowiązującymi przepisami oraz zastosowała metodę, której brak zarzuciła skarżąca. Rzeczoznawca odnotowała wystarczającą ilość rynkowych transakcji posobnymi nieruchomościami, o wystarczającej dla efektywnej wyceny skali podobieństwa do przedmiotu wyceny. W ocenie komornika operat szacunkowy został sporządzony w sposób rzetelny, profesjonalny a biegła wzięła pod uwagę wszelkie okoliczności mogące mieć wpływ na cenę nieruchomości.

Ustosunkowując się do skargi biegła E. M. wskazała, iż oględziny nieruchomości zostały przeprowadzone z należytą starannością w obecności dłużniczki i Komornik Sądowej M. R., a w ich wyniku dokonana została dokumentacja fotograficzna. Biegła rozmawiała również z właścicielką nieruchomości o przeprowadzonych remontach, naprawach i modernizacjach. Na uwagę zasługuje fakt, iż biegłej był już znany stan nieruchomości, gdyż dokonywała już w tym miejscu oględzin w 2013 roku, które były bardzo szczegółowe. Tym samym, w 2017 roku oględziny były również weryfikacją czy zastany wcześniej stan nieruchomości uległ zmianom. Powtórne oględziny wykazały, że nie dokonano nakładów ulepszących budynek, nie wykonano również żadnych prac wykończeniowych wewnątrz budynku.

Biegła kategorycznie zaprzeczyła jakoby w operacie szacunkowym zastosowano metodologię niezgodną z przepisami prawa. Przy sporządzaniu wyceny zastosowane zostało podejście porównawcze, metoda porównywania parami, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje możliwość wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości.

W ocenie biegłej nieuzasadniony jest również zarzut, iż nie przynależy ona do wskazanego przez skarżącą Stowarzyszenia. Przynależność do jakiegokolwiek stowarzyszenia jest dobrowolna i nie może stanowić zarzutu co do rzetelności pracy biegłego.

Biegła nie zgodziła się również, iż nieruchomości przyjęte do porównań nie są podobne do wycenianej. Jak wskazała nieruchomość podobna nie oznacza taka sama. (...) przyjęte do porównania charakteryzują się podobnymi cechami tj. położenie na terenie obszaru powiatu (...), bycie przedmiotem prawa własności, dwufunkcyjność, usankcjonowany stan prawny pozwalający na realizowanie aktualnej funkcji użytkowej. Bez znaczenia pozostają również pozostałe zarzuty, co do przyjętych do porównania nieruchomości. Fakt, iż do porównania przyjęto nieruchomość mniejszą nie jest błędem, gdyż posiada ona cechy takie jak nieruchomość wyceniana. Należy jednak zwrócić uwagę, iż – choć mniejsza – nieruchomość jest lepiej położona. W gminie C., w której leży wyceniana nieruchomość, ceny analogicznych segmentów, w porównaniu do innych gmin powiatu należą do najniższych. Oszacowana przez biegłą cena rynkowa odpowiada poziomowi cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych i stanowi wypadkową cech mających wpływ na jej wartość : lokalizacji, stanu techniczno-użytkowego, kosztów koniecznych do poniesienia na przywrócenie procesu inwestycyjnego, nakładów na wykończenie oraz unowocześnienie budynku, parametru wielkości działki.

Co do nieruchomości porównawczych przyjęto stosowne poprawki, opisując ich cechy oraz wagi. Tym samym wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości nastąpiło z uwzględnieniem tychże. Fakt, iż obecna wartość nieruchomości jest inna niż miało to miejsce 4 lata temu wynika z uwarunkowań rynku. Ilość transakcji jest ograniczana, gdyż inwestorzy lokują kapitał w przedsięwzięciach gwarantujących wyższy zysk czyli w nieruchomości o lepszych atrybutach m.in. lokalizacyjnych.

Nieuzasadniony jest również w opinii biegłej zarzut sprzeczności w treści operatu. Biegła wskazała, że w wyniku analizy rynku stwierdzono, że w granicach analizowanego obszaru odnotowano wystarczającą ilość rynkowych transakcji nieruchomościami podobnymi, o wystarczającej dla efektywnej wyceny skali podobieństwa dla przedmiotu wyceny. Mała ilość danych dotyczy danych, uniemożliwiających jedynie określenie wag cech w wykorzystaniem

arkuszy kalkulacyjnych. Mała ilość obserwacji nie jest równoznaczna z brakiem możliwości przeprowadzenia wyceny nieruchomości, a jedynie konieczność określenia wag cech według innej metody.

Wbrew temu co twierdzi skarżąca aktualnie lokalizacja nieruchomości będącej przedmiotem wyceny nie należy do atrakcyjnych. Z chwilą oddania do użytku Autostrady (...), droga krajowa nr (...) straciła na znaczeniu, a lokalizacje przy niej również na wartości. W okolicy nie przybywa mieszkańców i indywidualnych drobnych przedsiębiorców, tym samym nie przybywa lokalnego kapitału. Bez znaczenia pozostaje również usytuowanie w okolicy (...), gdyż cała aktywność inwestycyjna zlokalizowanych tam przedsiębiorstw zamyka się na terenie objętym strefą.

Biegła na rozprawie podtrzymała swoją opinię. Wskazała, że oględziny były przeprowadzone z należytą dokładnością z uwzględnieniem dokumentacji, którą dysponowała w poprzednich oględzinach. Biegła wskazała, że rozebranie ścianek działowych nie wpływa na kubaturę budynku, a tym samym nie ma wpływu na cenę. Według biegłej powierzchnia użytkowa budynku nie ma znaczenia przy ustalaniu wartości nieruchomości, ewentualny wzrost wartości mieści się w granicach błędu szacunkowego. Główny wpływ na ustalenie wartości nieruchomości ma całkowita powierzchnia nieruchomości, gdyż powierzchnia budynku często ustalana jest nieprecyzyjnie, z tego też względu przedłożona przez dłużniczkę dokumentacja budowlana dot. zmiany rozmieszczenia ścian działowych nie wpływa na zmianę wartości oszacowania nieruchomości. Biegła wskazała, że należy odróżnić wartość rynkową nieruchomości tj. cenę jaką jest w stanie zainwestować inwestor od kosztów zbudowania budynku, który najczęściej przewyższa cenę nieruchomości. Biegła podniosła, że zakres czasowy doboru nieruchomości porównawczych zależy od decyzji biegłego, art. 26 pkt 3 rozporządzenia nie przewiduje ustawowych terminów transakcji, które należy brać pod uwagę przy wydawaniu opinii.

Biegła podniosła, że zastosowana metoda wyceny jest prawidłowa. Przy wycenie niniejszej nieruchomości nie można zastosować metody odtworzeniowej, gdyż ta jest stosowana głównie przy ustalaniu sumy ubezpieczenia. Również metoda dochodowa jest niewłaściwa z uwagi na to, że obiekt nie przynosi dochodu, nawet nie jest dopuszczony do użytkowania.

W ocenie Sądu skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalił, że wycenę komornik zlecił uprawnionemu do tej czynności rzeczoznawcy majątkowemu E. M.. E. M. jest również wpisana jako biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Toruniu z zakresu szacowania nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia czy biegła zdecydowała się na dobrowolną przynależność do jakiegokolwiek stowarzyszenia. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłą spełnia wymogi przewidziane przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Wartość rynkowa nieruchomości nie jest kwestią uznaniową, ale wynika zawsze z analizy rynku. Zgodnie z art. 152 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2016 r., poz. 2147) sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W przedmiotowej sprawie biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Zgodnie z art. 153 ust. 1 u.g.n. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Pojęcie nieruchomości podobnej zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 16 u.g.n., zgodnie z którym 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. Podobieństwo nie oznacza tożsamości. Nie jest możliwe znalezienie nieruchomości, które byłyby identyczne z nieruchomością wycenianą. Przez nieruchomości

podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010 r., (...) SA/Wa (...)). Z kolei metoda porównywania parami została zdefiniowana w § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi, iż przy tej metodzie porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie biegła odnotowała wystarczającą ilość transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, tj. usytuowanych na obszarze powiaty (...), będących przedmiotem prawa własności, o takim samym przeznaczeniu i sposobie korzystania. (...) te nie są jednak tożsame, nie sposób bowiem znaleźć kilku budowli o identycznych cechach. Biegła dokonała więc korekty tych nieruchomości opisując ich cechy, wagi oraz ocenę poszczególnych wag.

Przy ustaleniu obecnej wartości nieruchomości należy mieć na uwadze obecne uwarunkowania, jak również zmiany i przekształcenia, którym ulega rynek. Tym samym wartość ustalona kilka lat wcześniej może odbiegać od wartości, którą nieruchomość prezentuje obecnie. Szereg takich czynników wykazała biegła, np. oddanie do użytku autostrady, brak inwestycji w okolicy. Również czynność oględzin nie budzi wątpliwości Sądu, gdyż powstały w związku z nią operat jest spójny i logiczny, a biegła zapoznała się z nieruchomością już wcześniej.

Reasumując, Sąd w pełni podzielił wnioski z operatu szacunkowego biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego E. M., co do wartości nieruchomości dłużników. W ocenie Sądu opinia biegłej sporządzona została w sposób rzetelny, pełny oraz prawidłowy i nie budziła ona wątpliwości. Zdaniem Sądu opinia odpowiada wymogom aktualnej wiedzy, a wycena została dokonana w oparciu o prawidłowe metody porównawcze.

Niezależnie od powyższych uwag należy podkreślić, że dokonana wycena nie przesądza o rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Cena wynikająca z operatu szacunkowego stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywołania. Jeśli przedmiotowa nieruchomość okaże się atrakcyjna dla potencjalnych nabywców, w trakcie licytacji mogą oni zaoferować znacznie wyższą kwotę. Dopiero wylicytowana cena będzie odzwierciedleniem realnej ceny rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w punkcie I sentencji postanowienia.

Dłużniczka M. L. na rozprawie w dniu 6 lutego 2018 r. wniosła o możliwość wydzielenia niezabudowanej działki z przedmiotowej nieruchomości i ograniczenia egzekucji do nowowydzielonej działki.

Zgodnie z art. 946 § 1 k.p.c. na wniosek wierzyciela lub dłużnika, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania, jak również urzędu może być wystawiona na licytację wydzielona część zajętej nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego.

Mając na uwadze powyższe wniosek dłużniczki należało odrzucić, jako złożony po terminie. Ubocznie należy zauważyć, że również pod względem merytorycznym podlegałby on oddaleniu, gdyż biorąc pod uwagę zaległość dłużniczki (ok. 180.000 zł na dzień 17 grudnia 2012 r.) oraz cenę oszacowania nieruchomości nie wydaje się by cena wywołania wydzielonej działki pozwoliłaby na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego.

W punkcie III postanowienia Sąd oddalił wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu dla W. B.. Wprawdzie W. B. była osobą zainteresowaną w sprawie, i z tego powodu była zawiadamiana o czynnościach procesowych, jednakowoż mając na uwadze wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 2 lutego 2012 r., zgodnie z którym umowa darowizny przedmiotowej nieruchomości na rzecz W. B. została uznana za bezskuteczną, należało uznać, że W. B. de facto nie stała się właścicielką przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie nie może być stroną w niniejszym postępowaniu i ustanowienie dla niej pełnomocnika z urzędu jest bezpodstawne.

O kosztach postępowania tj. o wydatkach związanych z udziałem biegłego w sprawie orzeczono na podstawie art. 770 kpc.