

Sygn. akt XI Co 830/16

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział XI Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Grzempka

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2016 roku w Toruniu

na rozprawie

spraw egzekucyjnych z wniosku wierzycieli: M. G., J. G.

przeciwko dłużnikom J. S. i D. S.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużników z dnia 27 września 2016 roku na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu D. Z. w sprawach Km 6068/16, Km 6071/16, tj. na opis i oszacowanie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane w dniu 14 września 2016 roku

postanawia

1. oddalić skargę;
2. kosztami postępowania obciążyć skarżących.

Sygn. akt XI Co 830/16

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 27 września 2016 r. dłużnicy J. S. i D. S. złożyli skargę na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu D. Z. w sprawach Km 6068/16, Km 6071/16, tj. na opis i oszacowanie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane w dniu 14 września 2016 roku, zarzucając przyjęcie błędnych parametrów technicznych szacowanej nieruchomości w postaci zaniżonej powierzchni użytkowej i mieszkalnej budynków (mieszkalnego i garażowego dwustanowiskowego) oraz błędne przyjęcie, iż nieruchomości wskazane w operacie szacunkowym jako porównawcze dla wyceny są nieruchomościami podobnymi w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, co doprowadziło do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości w sposób nieodpowiadający jej rzeczywistej wartości. Skarżący wniesli o uchylenie dokonanego opisu i oszacowania oraz nakazanie Komornikowi dokonania nowego opisu i oszacowania oraz o zasądzenie od wierzyciela na ich rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu skarżący wskazali, że nie zgadzają się z wyceną nieruchomości zabudowanej, wskazaną w operacie szacunkowym na kwotę 492 000 zł. Dłużnicy zarzucili, że określając powierzchnię całkowitą budynku mieszkalnego na 126,32 m² biegła nie uwzględniła pomieszczenia gospodarczego w najniższej kondygnacji. Ponadto skarżący zarzucili niewłaściwy dobór nieruchomości porównawczych. Podnieśli, że tylko jedna z nieruchomości budynkowych posadowiona jest na działce o powierzchni podobnej, tj. 769 m² względem 776 m² powierzchni działki szacowanej nieruchomości zabudowanej – wszystkie pozostałe nieruchomości budynkowe posadowione są na znacznie mniejszych działkach. Podnieśli również, że powierzchnia użytkowa budynku (126,32 m²) jest wyraźnie większa od przeważającej liczny powierzchni nieruchomości budynkowych, dobranych jako podobne na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego. O tym, iż nie dobrano nieruchomości o podobnych parametrach do

nieruchomości wycenianej - oprócz dużych różnic przejawiających się w powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków – świadczyć ma również fakt innego rodzaju zabudowy (szeregowej lub bliźniaczej) nieruchomości dobranych jako podobne względem nieruchomości szacowanej (wolnostojąca). Skarżący wskazali również, że większość nieruchomości dobranych jako podobne były wybudowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego stulecia, zaś budynek będący przedmiotem opisu i oszacowania został wybudowany co prawda w latach 60-tych, jednakże został gruntownie wyremontowany i zmodernizowany po 2010 r. Skarżący zarzucili, że dobór 11 transakcji nie spełnia wymogu przyjęcia przy metodzie korygowania ceny średniej co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, który to wymóg wynika z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dłużnicy zakwestionowali również wycenę prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 776 m², jednakże nie umotywowali swojego stanowiska w tym zakresie.

W odpowiedzi na skargę Komornik wniósł o jej oddalenie. Organ egzekucyjny wskazał, że dokonał opisu i oszacowania nieruchomości w dniu 14 września 2016 r. zgodnie z obowiązującą procedurą. Oszacowanie odbyło się w oparciu o sporządzony przez biegłego operat szacunkowy. Komornik nie ma podstaw do kwestionowania kompetencji biegłego rzeczoznawcy. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z zasadami szacowania nieruchomości przez osobę posiadającą stosowne kompetencje.

W odpowiedzi na skargę dłużników biegła B. K. wskazała, że w celu określenia wartości nieruchomości dokonano szczegółowej analizy sprzedanych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z osiedla (...), czyli tego, na którym znajduje się nieruchomość wyceniana. Wycenę sporządzono w oparciu o 18 transakcji nieruchomości podobnych. Biegła podniosła, że jako jednostkę porównawczą przyjęła nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym podpiwniczonym, a rozpatrywała tylko powierzchnie (bez piwnicy) zarówno dla budynku wycenianego, jak i budynków przyjętych do porównania. Gdyby biegła przyjęła powierzchnię szacowanego budynku z piwnicą (powierzchnię całkowitą), wówczas do porównania musiałaby przyjąć również budynki mieszkalne wraz z piwnicą i wynik wyceny byłby taki sam. Odnośnie nieruchomości przyjętych do porównania biegła zaznaczyła, że wszystkie te nieruchomości spełniają kryteria określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ zazwyczaj nieruchomości nie są identyczne, ich ceny koryguje się współczynnikami korygującymi (tabela nr 2 i 3 operatu). Wartość wycenianej nieruchomości została skorygowana ze względu na wielkość powierzchni działki gruntu poprzez przyjęcie najwyższego współczynnika korygującego w wysokości 0,322, gdy dla działek mniejszych wynosił on tylko 0,198. Odnośnie stanu technicznego i standardu wykończenia biegła wskazała, że te dwie cechy przyjęto jako dobre w skali 3-stopniowej, gdyż chociaż bryła budynku i piętro zostały gruntownie wyremontowane to jednak parter w czasie oględzin był w stanie surowym i nie nadawał się do zamieszkania, a także wymagał dużych nakładów na jego wykończenie. Biegła wskazała, że nie przyjęto cechy „dostępność komunikacyjna”, gdyż wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania położone były przy drogach utwardzonych oraz wszystkie posiadały podobną dostępność do środków komunikacji publicznej. Odnośnie wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu jako składnika nieruchomości zabudowanej biegła wyjaśniła, że oszacowała go w oparciu o prawo własności nieruchomości gruntowych, gdyż na lokalnym rynku nie wystąpiła ani jedna transakcja prawna użytkowania wieczystego. Biegła podkreśliła, że wartość wycenianej nieruchomości mieści się pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, jakie wystąpiły na lokalnym rynku i jest zbliżona do ceny maksymalnej, pomimo tego, że parter budynku wymaga wykończenia.

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. biegła podtrzymała opinię. Wskazała, że nieruchomości porównywane też miały piwnice i garaże. W tabeli na str. 11 opinii ujęte zostały powierzchnie użytkowe (bez piwnic), ponieważ jako jednostkę porównawczą biegła przyjęła powierzchnię użytkową. Gdyby biegła jako jednostkę porównawczą przyjęła powierzchnię całkowitą, wówczas musiałaby uwzględnić powierzchnię piwnic nieruchomości porównywanych i wówczas wartość byłaby taka sama.

W ocenie Sądu skarga nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd ustalił, że protokół opisu i oszacowania odpowiada wymogom z art. 948 kpc, a wycenę komornik zlecił uprawnionemu do tej czynności biegłemu sądowemu – B. K.. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłą B. K.

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, która z kolei jest rezultatem sfinalizowanych transakcji potwierdzonych aktami notarialnymi. W niniejszej sprawie przy wycenie wartości nieruchomości zabudowanej biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z §4 ust. 4 w/w rozporządzenia przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Pojęcie nieruchomości podobnej zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 1579), 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 (...)). W niniejszej sprawie biegła do porównania przyjęła nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi z terenu osiedla (...), tj. nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania. Ponieważ nieruchomości nie są identyczne, biegła określiła cechy różnicujące poszczególne nieruchomości oraz na ich podstawie określiła współczynniki korygujące (powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, powierzchnia działki, rodzaj budynku, stan techniczny oraz standard wykończenia). W odniesieniu do każdej z tych cech biegła przypisała odpowiedni współczynnik korygujący. Z tego względu bezzasadny był zarzut dłużników, iż duże różnice w powierzchni działek, jak i w powierzchni użytkowej budynków świadczą o tym, iż przyjęte do porównania nieruchomości nie są nieruchomościami podobnymi. Wartość wycenianej nieruchomości została skorygowana ze względu na wielkość powierzchni działki gruntu poprzez przyjęcie najwyższego współczynnika korygującego w wysokości 0,322, podczas gdy dla działek mniejszych wynosił on tylko 0,198. Wartość wycenianej nieruchomości została skorygowana również ze względu na wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego poprzez przyjęcie najwyższego współczynnika korygującego w wysokości 0,258, podczas gdy dla mniejszych budynków wynosił on tylko 0,159. Bezzasadny był również zarzut, iż w wycenie nie uwzględniono rodzaju zabudowy, ponieważ został on uwzględniony w ramach cechy „rodzaj budynku”, gdzie dla budynku wolnostojącego przyjęto wartość najwyższą. Stan techniczny oraz standard wykończenia zostały przyjęte jako dobre w 3-stopniowej skali, ponieważ parter budynku jest w stanie surowym i wymaga dużych nakładów na jego wykończenie. Jako cechy różnicującej biegła nie przyjęła cechy „dostępność komunikacyjna”, ponieważ wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania położone były przy drogach utwardzonych oraz wszystkie posiadały podobną dostępność do środków komunikacji publicznej.

Zarzut dłużników, że biegła zaniżyła powierzchnię wycenianej nieruchomości poprzez pominięcie powierzchni piwnicy był bezzasadny, ponieważ wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania posiadały piwnice, których powierzchnie zostały pominięte, gdyż jako jednostkę porównawczą biegła przyjęła powierzchnię użytkową, a nie całkowitą. Bezzasadny był również zarzut pominięcia powierzchni budynku garażowego. Biegła wskazała, że wszystkie wyceniane nieruchomości posiadały garaż, dlatego nie była to cecha, która by je różnicowała.

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut, iż niewystarczający był dobór 11 nieruchomości (transakcji), skoro w tabeli na str. 11 opinii ujęto 18 nieruchomości (transakcji).

Za prawidłową uznać należy również wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntu dokonaną metodą porównywania parami. Skarżący zakwestionowali tę wycenę, ale nie umotywowali swojego stanowiska. Ponadto zauważyć należy,

że wycena prawa wieczystego użytkowania gruntu nie ma żadnego wpływu na wartość całej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Reasumując, Sąd w pełni podzielił wnioski z operatu szacunkowego biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego B. K., 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 spełnia wymogi poprawności logicznej, odpowiada wymogom aktualnej wiedzy, 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 1. sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 770 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1-3 k.p.c.