

Sygn. akt I Co 25/16

POSTANOWIENIE

Dnia 1 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Marek Rafałko

Protokolant Żaneta Kurszewska

Po rozpoznaniu w dniu 1 września 2016 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy ze skargi dłużnika J. J.

na czynność opisu i oszacowania nieruchomości

dokonaną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z.

w postępowaniu egzekucyjnym o sygnaturze akt Km 1810/08, wszczętym z wniosku wierzycielki H. B. przeciwko J. J.

postanawia:

oddalić skargę.

Sygn. akt I Co 25/16

UZASADNIENIE

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z. w sprawie o sygnaturze akt Km 181/08 prowadzi egzekucję z nieruchomości dłużnika J. J.. W toku postępowania komornik postanowieniem z dnia 17 września 2015 r. powołał biegłego w zakresie (...), celem sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość udziału w wysokości 49/100 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Tczewie Kw nr (...) stanowiącej działki o numerach (...). Następnie, w oparciu o sporządzony przez biegłą operat szacunkowy z dnia 16 listopada 2015 r., komornik przeprowadził w dniu 30 grudnia 2015 r. opis i oszacowanie udziału w wysokości 49/100 części w wyżej opisanym prawie.

Na powyższą czynność skargę złożył dłużnik, zarzucając komornikowi, iż oparł się na nieprawidłowo sporządzonym operacie szacunkowym. W złożonej przez siebie skardze dłużnik zażądał, aby prawidłowość tego operatu została sprawdzona przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Uzasadniając swoje stanowisko dłużnik wskazał, że sporządzony operat szacunkowy nie został dokładnie sprawdzony przez komornika sądowego, a zawiera ona szereg błędów, które „urągają” przepisom i standardom związanym z wyceną nieruchomości. Zdaniem skarżącego podstawowym błędem popełnionym przez biegłą, było przyjęcie w celach porównawczych transakcji, które w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami w żaden sposób nie są porównywalne z przedmiotową sprawą. Biegła nie sięgnęła bowiem po transakcje z tej samej gminy, bądź gmin ościennych, ale z wielu, często oddalonych od siebie powiatów. Ponadto biegła uwzględniła w porównaniu nieruchomości z gruntami leżącymi w III i IV okręgu podatkowym, w momencie kiedy grunt dłużnika znajduje się w I okręgu podatkowym. Skarżący zarzucił również, iż większość przywołanych przez biegłą transakcji dotyczy sprzedaży gruntów przez Skarb Państwa. Tymczasem ceny wyznaczane przez Agencję Nieruchomości Rolnych nie są w żadnej mierze cenami rynkowymi. Dłużnik podniósł także, iż gmina M. jest gminą o najwyższej dochodowości rolnej w

województwie (...). Z operatu szacunkowego wynika zaś, że gleby tam występujące były mniej warte od gleb klasy V czy VI. Dłużnik zarzucił biegłej, iż ta nie uwzględniła w swoim operacie wartości maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, melioracji, gruntów pod zabudowę oraz charakteru inwestycyjnego 45 ha gruntów.

Ustosunkowując się do złożonej skargi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie A. Z. wskazał, że w jego ocenie zarzuty dłużnika nie są trafne, a sama skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

W uzasadnieniu komornik zaznaczył, iż nieruchomość dłużnika nie składa się tylko i wyłącznie z gruntów rolnych, ale w ponad 23% z łąk, pastwisk, lasów i dróg, a ponadto 2% powierzchni tej nieruchomości stanowią grunty zabudowane budynkami dawnego gospodarstwa rolnego. Zabudowania te nie są używane do prowadzenia żadnej działalności. Wykorzystywane są tylko budynki mieszkalne. Stan techniczny budynków użytkowych jest bardzo zły i należy liczyć się z tym, że ich przywrócenie do stanu używalności będzie wiązało się z wieloma nakładami. Biorąc pod uwagę powyższe dłużnik nie mógł liczyć, iż średnia cena za 1 ha całego gospodarstwa rolnego będzie odpowiadała cenie dobrej jakości gleby. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości biegła zastosowała metodę porównawczą, dokonując szerokiej analizy rynku obrotu nieruchomościami. Wyliczona przez biegłą kwota 32.656,69 zł jako cena za 1 ha powierzchni gruntu zorganizowanego gospodarstwa rolnego mieści się w wartościach określonych przez GUS.

Za nietrafne komornik uznał powoływanie się przez dłużnika na opinie biegłych sporządzonych w innych sprawach. Opinie te zostały bowiem sporządzone dla innych celów, m.in. dla ustalenia hipotetycznej wartości nieruchomości według stanu technicznego z 2000 r., ale po cenach z 2015 r. Dla porównania z przedmiotowym operatem opinie takie są bezużyteczne.

Na posiedzeniu jawnym wyznaczonym na dzień 1 września 2016 r. biegła M. B. (1) podtrzymała w całości sporządzony przez siebie operat szacunkowy z dnia 16 listopada 2015 r.

Sąd zważył, co następuje:

Skarga dłużnika nie zasługuje na uwzględnienie.

Opis nieruchomości należy zasadniczo do obowiązków komornika, który jednak może zlecić dokonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu, natomiast oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca majątkowy uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa.

W myśl art. 948 § 2 k.p.c. 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 k.p.c. 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 nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwana dalej u.g.n.

Jedną z podstawowych zasad określania wartości nieruchomości, wyrażoną w przepisie art. 151 u.g.n. jest zasada, że wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założenia, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W przepisie § 3 ust. 2 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) wydanego na podstawie art. 159 u.g.n., wyrażona została zasada, iż określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w

szczegółności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. W § 4 tego rozporządzenia, stanowiącym dopełnienie przepisu art. 153 ust. 1 u.g.n., określono, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. 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 (art. 153 ust. 1 u.g.n.).

Stosownie do przepisu art. 4 pkt 16 u.g.n. ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej - należy przez to 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.

Natomiast zgodnie z ustępem 4 § 4 w/w rozporządzenia, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

W ocenie Sądu operat szacunkowy z dnia 16 listopada 2015 r. sporządzony przez biegłą M. B. (1) czyni zadość wyżej przywołanym wymogom, a ponadto został opracowany przez biegłą sumiennie, w sposób fachowy, wyczerpujący i poprawny logicznie. Wnioski wyciągnięte przez biegłą są jednoznaczne, zaś ich uzasadnienie jest w pełni przekonujące. Na posiedzeniu jawnym w dniu 1 września 2016 r. biegła szczegółowo odniosła się do zgłoszonych przez skarżącego zarzutów.

Biegła podkreśliła, iż wyceniana nieruchomość posiada łącznie obszar o powierzchni 442.21.84 ha, a zatem stanowi wielkoobszarowe gospodarstwo rolne. Przy sporządzaniu operatu biegła zobligowana była do analizy rynku sprzedaży nieruchomości o porównywalnym areale. Ilość transakcji dotyczących wielkoobszarowych gospodarstw rolnych o powierzchni gruntów powyżej 100 ha jest ograniczona. Okoliczność ta determinowała określenie rynku lokalnego, który z powyższych przyczyn, obejmować musiał całe województwo (...). Nie sposób zatem podzielić stanowiska skarżącego, iż biegła przy sporządzaniu operatu szacunkowego winna była przyjąć jedynie transakcje z jednej gminy, ewentualnie gmin ościennych.

Biegła szczegółowo również wyjaśniła, iż sporządzając wycenę uwzględniła jedynie transakcje z rynku wtórnego, a zatem jedynie te, które zostały wskazane w tabeli czwartej na stronie 103 operatu szacunkowego. Transakcje, w których sprzedającym był Skarb Państwa biegła przywołała jedynie celem wykazania, że miały one miejsce, jednakże ostatecznie transakcje te nie były przez biegłą uwzględniane przy wycenie udziału w wysokości 49/100 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Tczewie Kw nr (...).

Odnosząc się do zarzutów skarżącego, iż biegła do porównania przyjęła nieruchomości położone w różnych okręgach podatkowych oraz o różnej bonitacji gleb, biegła precyzyjnie wyjaśniła w jaki sposób skorygowała różnice pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównania oraz nieruchomością wycenianą. Z treści operatu wynika, iż do ustalenia cech rynkowych powyższych nieruchomości zastosowano metodę punktową oceny użyteczności gruntów rolnych z zabudowa gospodarczą. W metodzie tej wyodrębniono cztery podstawowe atrybuty wpływające na potencjał produkcyjny ocenianych jednostek, tj. przydatność rolniczą, walory organizacyjne nieruchomości, położenie ekonomiczne oraz stan techniczny i położenie obiektów. Powyższe elementy zostały uwzględnione przez biegłą przy dokonywaniu korekty wartości nieruchomości przyjętych do porównania z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny (vide strony 111-123 operatu szacunkowego).

W konsekwencji Sąd uznał, iż przyjęta przez biegłą metodologia uwzględnia wszystkie niezbędne elementy mające wpływ na wartość wycenianego udziału w prawie własności nieruchomości.

Konstatacji tej nie były w stanie podważyć zarzuty skarżącego. Nietrafne są twierdzenia, iż wartość powyższego udziału ustalona przez biegłą na kwotę 7.076.000 zł jest zaniżona. Skarżący odwołał się przy tym do treści operatów szacunkowych sporządzonych przez innych rzeczoznawców majątkowych, w tym do operatu z 18 czerwca 2015 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę M. M. oraz do operatu z 7 sierpnia 2015 r. sporządzonego przez biegłego sądowego Z. B. w sprawie III RNs 203/13 Sądu Rejonowego w Tczewie.

Odnosnie do pierwszego z wyżej wymienionych operatów wskazać należy, iż nie może on stanowić materiału porównawczego w zakresie postulowanym przez skarżącego z tej przyczyny, że przedmiotem tego operatu jest wyłącznie wycena wartości rynkowej budynków i budowli. Inna jest również data, według której uwzględniano stan techniczny obiektów. W operacie z 18 czerwca 2015 r. stan ten brano na dzień 21 listopada 2000 r. Tymczasem w operacie biegłej M. B. datą, na jaką określono stan przedmiotu wyceny był dzień 19 października 2015 r. W treści operatu biegła szczegółowo wykazała przy tym, że stan obiektów podlega permanentnej dewastacji. Co najważniejsze jednak z treści operatu z 18 czerwca 2015 r. nie wynika, aby został on sporządzony przez biegłego sądowego.

W ocenie Sądu również treść operatu szacunkowego z dnia 7 sierpnia 2015 r. znajdującego się w aktach sprawy III RNs 203/13 Sądu Rejonowego w Tczewie nie podważa wiarygodności operatu sporządzonego przez biegłą M. B.. Jak wskazała bowiem na posiedzeniu w dniu 1 września 2016 r. biegłą w w/w operacie biegły przy ustalaniu wartości nieruchomości uwzględniał transakcje dotyczące nieruchomości o znacznie mniejszym areale, aniżeli nieruchomość objęta księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Tczewie Kw nr (...), co przełożyło się na ustalenie jej wartości. Wartość 1 ha nieruchomości o mniejszym areale jest bowiem wyższa od wartości 1 ha gospodarstwa rolnego wielkoobszarowego.

W opinii Sądu w przedmiotowej sprawie brak było również podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącego o zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą M. B.. Ocena powyższej opinii dokonana przez Sąd, w oparciu o właściwe dla jej przedmiotu kryteria zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, przy uwzględnieniu poziomu wiedzy biegłej, podstaw teoretycznych zaprezentowanego stanowiska, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych wniosków przekonuje, iż jest one miarodajna dla poczynienia ustaleń w przedmiocie wartości udziału w wysokości 49/100 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Tczewie Kw nr (...).

Mając to na względzie, na podstawie art. 7672 § 1 K.p.c. w zw. z art. 950 K.p.c. Sąd postanowił jak w sentencji.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)

3. (...)

T., dnia 7 października 2016 r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

T., 1 września 2016 r.