

Sygn. akt ICo 202/16

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Katarzyna Cygan

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2016 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku B. S. (1)N.

przeciwko dłużnikom J. F. i T. F.

o egzekucję

w przedmiocie skargi dłużników na czynność komornika sadowego B. C. działającego przy Sądzie Rejonowym w Nidzicy w sprawie (...)w przedmiocie opisu i oszacowania

postanawia:

skargę oddalić.

/ SSR. Katarzyna Cygan/

UZASADNIENIE

Dłużnicy J. F. i T. F. wnieśli skargę na czynności Komornika na opis i oszacowanie nieruchomości. Zarzucili naruszenie art. 948 kpc poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie zawyżonej wartości nieruchomości.

W uzasadnieniu podali, że biegły porównał ze sobą nieruchomości o zbyt rozbieżnych wartościach, a nadto nie uwzględnił, że nieruchomość objęta wnioskiem egzekucyjnym jest nieskończona.

W odpowiedzi na skargę Komornik nie był w stanie ustosunkować się do zarzutów. Podał, że opis został sporządzony oparciu o opinię biegłego.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Komornik sporządził protokół i oszacowanie nieruchomości na podstawie wniosków z dnia (...)r. oraz (...)r. W opisie zostały opisane budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia, stwierdzono prawa i obowiązki, sposób korzystania z nieruchomości, oraz zaznaczono obecność uczestników, którzy złożyli stosowne podpisy.

Komornik dokonał zaskarżonej czynności zgodnie z wnioskiem wierzyciela z dnia (...).

Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły. Zgodnie z treścią art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami Dz.U.04.261.2603 - wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Wyceny tej dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Nadto podkreślić należy, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, wykorzystując przy tym wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach. /art. 145 i 155 powołanej ustawy/, przy czym sposobem określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego, zastosowanego przez powołanego przez Komornika biegłego do wyceny wartości rynkowej nieruchomości nakazuje się znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen / § 4 ust 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U.2004.207.2109)/. Przy podejściu porównawczym określenie wartości polega na porównaniu cen, 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. Istotą podejścia porównawczego jest założenie, że ewentualny przyszły nabywca nie zapłaci za nieruchomość ceny większej od cen innych nieruchomości o podobnych cechach.

W oparciu o powyższe biegły do celów wyceny wybrał wyraźnie wyodrębniony rynek nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi, biurowo-socjalnymi, usługowymi i magazynowymi w N., O., D. i L..

Biegły zwrócił uwagę, że od momentu wejścia do Unii Europejskiej można obserwować symptomy ożywienia na rynku nieruchomości. Przy czym z czasem ten trend przerodził się w budowę nowych budynków komercyjnych. W badanym okresie sytuacja na rynku nieruchomości przemysłowo magazynowych w średniej wielkości miastach województwa jest stabilna przy czym nie odnotowuje się widocznego ruchu cen a ilość transakcji jest na niskim poziomie. Analizując rynek na obszarze centralnej części województwa (...) stwierdzono, że na terenie objętym analizą przeprowadzono kilkanaście transakcji których przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami produkcyjnymi magazynowymi, będących przedmiotem odrębnej wyceny. Do wyceny przyjęto czternaście transakcji o cechach porównywalnych do przedmiotu wyceny.

Z uwagi na dużą rozpiętość cen biegły zastosował wartość szacowania parami. Wartość ta jest tożsama z najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania w przypadku jej sprzedaży. Na poziom jej wartości wpływa zatem bezpośrednio rynkowa relacja popytu i podaży.

Biegły uwzględnił lokalizację, powierzchnię użytkową, stan techniczny użytkowy atrybuty gruntu. Dla potrzeby wyceny do szczegółowych obliczeń przyjął trzy nieruchomości porównawcze jako najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem cen rynkowych. Wszystkie wytypowane nieruchomości zabudowane zostały budynkami o porównywalnych układach funkcjonalno użytkowych w technologii tradycyjnej.

Wbrew temu co zarzucają skarżący biegły uwzględnił położenie nieruchomości oraz jej niewykończenie. Co zresztą stanowi raczej ogólny trend w tego typu nieruchomościach na co zwrócił uwagę biegły str 25 operatu.

Biegły wyjaśnił że uzyskana w opracowaniu wartość jest wielkością szacunkową oparta na wielokrotnym uśrednianiu uzyskanych wyników. Wyniki licytacji mogą się różnić od oszacowanej wartości i ta właśnie kwota będzie ostateczną za wycenioną prawo.

Zdaniem Sądu powyższe stwierdzenie jest kluczowe. Ostatecznie to bowiem zainteresowania na rynku nieruchomości odnośnie kupna nieruchomości decyduje o cenie nieruchomości. Zatem skoro dłużnicy twierdzą o zawyżeniu tej wartości to znajdzie to odzwierciedlenie w licytacji.

Ostatecznie zdaniem Sądu Rejonowego skarga na czynności komornika polegającej na dokonaniu opisu i oszacowaniu nieruchomości dłużników oparta na opinii powołanego biegłego nie była zasadna. Innymi słowy Sąd uznał, że komornik słusznie podzielił wnioski biegłego.

W opisie i oszacowaniu oparto się na opinii powołanego biegłego, który ma w tym zakresie wiedzę specjalistyczną. Biegły wskazał na podstawy i zasady dokonanego szacowania. Nie istnieją w jego opinii błędy natury faktycznej czy merytorycznej, które zasługiwałyby na uwzględnienie. Sąd uznał, że operat nie jest dotknięty błędami rachunkowymi i sporządzony jest rzetelnie. Oparty został na wartości rynkowej nieruchomości. Wyceny dokonano przy zastosowaniu podejścia [przewidzianego przepisami prawa.

Wybór sposobu wyceny był dopuszczalny i prawidłowy, zwłaszcza, że zastosowana procedura pozwalała, na bazie odnotowanych zdarzeń na lokalnym rynku nieruchomości określić w sposób najbardziej prawidłowy wartość rynkową przedmiotu opracowania. Określona wartość mieściła się w przedziale cenowym transakcji lokalnych, uwzględniając trendy cenowe, zatem już tego powodu nie sposób uznać błędów w dokonanym operacie. Samo uwzględnienie w szacowaniu nieruchomości spoza N. nie była błędem . Na rynku nieruchomości w N. brak dostatecznych do wyceny transakcji, spowodował uwzględnienie rynku nieruchomości z miast o podobnym położeniu i liczebności mieszkańców do N., położonych w tym samym województwie gdzie odnotowano podobne transakcję.

Z tych względów skarga podlegała oddaleniu na mocy art. 767 § 1 kpc.

/ SSR. Katarzyna Cygan/