

Sygn. akt IV Cz 181/13

POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Jaroszewicz

Sędziowie SO: Andrzej Jastrzębski (spr.), Mariola Watemborska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

skargi dłużniczki G. K.

na opis i oszacowanie nieruchomości

z udziałem wierzycieli: Banku (...) S.A.w W., Banku (...) S.A.w W., (...) im. (...)w G., Banku (...) S.A., A. W.i J. W.i dłużniczek A. O.i E. K.

na skutek zażalenia dłużniczki G. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Lęborku, z dnia 17 grudnia 2012r., sygn. akt I Co 711/09

postanawia: **oddalić zażalenie.**

Sygn.. akt IV Cz 181/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Lęborku oddalając skargę dłużniczki uznał, że operat szacunkowy sporządzony w kwietniu 2012r. po przeprowadzeniu przez biegłego oględzin nieruchomości w trakcie których biegły opracował materiał zdjęciowy przedstawiający szacowaną nieruchomość uwzględnił wszystkie kryteria mające wpływ na ustalenie ich wartości (zarówno wpływające na podwyższenie jej wartości jak również rzutujące na obniżenie jej ceny. Opracowanie operatu szacunkowego poprzedzone zostało przeprowadzeniem szczegółowych oględzin nieruchomości i analizą dokumentacji technicznej znajdujących się na niej obiektów.

Sąd I instancji wskazał też, że zarzut dłużniczki sprowadzający się do stwierdzenia iż biegły zaniżył wartość nieruchomości może być zweryfikowany w trakcie licytacji bowiem wartość oszacowania służy jedynie do oznaczenia ceny wywoławczej, a ostateczną wysokość ceny nabycia ustali działający na tym terenie rynek i faktyczne zainteresowanie w nabyciu nieruchomości.

Powyższe legło u podstaw oddalenia skargi.

W złożonym zażaleniu dłużniczka G. K. domagała się ponownego opisu i oszacowania nieruchomości podnosząc iż oszacowanie nieruchomości nie uwzględniającego atrakcyjności nieruchomości położonej w centralnej części miasta Ł., a nadto biegły w sposób niewłaściwy określił stan techniczny nieruchomości jak również przyjął nieprawidłowo do porównania nieruchomości, które nie były porównywalne z nieruchomością dłużniczki. W konsekwencji, zdaniem żalającej, biegły celowo starał się zdyskredytować lokal dłużniczki przyjmując najniższą z możliwych wartość nieruchomości.

Rozpoznając złożone zażalenie Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że żalącej się dłużniczce uchodzi z pola widzenia, że oszacowanie nieruchomości nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania.

Pamiętać również należy, że na wartość nieruchomości oddziałuje szereg różnych czynników. O tym zaś, czy i jakie będą preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości przekładające się na jej rynkową atrakcyjność sprzedażową decydują zarówno powierzchnia nieruchomości, jak i jej standard (wykończenie), funkcjonalność, ale i lokalizacja. Czynniki te podlegają odpowiedniemu – adekwatnemu dla danej nieruchomości – wyważeniu, co oznacza, że żaden z nich samodzielnie nie wpływa na wartość rynkową nieruchomości, ale też i to, że przy prawidłowym określeniu wartości rynkowej danej nieruchomości nie można pomijać czy umniejszać znaczenia któregośkolwiek z tych czynników.

Zgodnie z art. 152 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm., zwana dalej „ugn”) wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy czym, z mocy art. 154 ugn, prawo dokonania wyboru podejścia szacowania przysługuje rzeczoznawcy majątkowemu. Wybór ten nie jest jednak dowolny: rzeczoznawca musi kierować się celem wyceny, rodzajem i położeniem nieruchomości, przeznaczeniem w planie miejscowym, stopniem wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanem jej zagospodarowania oraz dostępnymi danymi o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Opinia biegłego może być przedmiotem krytyki stron w odniesieniu do oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji w formie procesowej skargi na czynności komornika, przy czym strona kwestionująca opinię winna zwalczać ją dostępnymi środkami dowodowymi, w wypadku gdy kwestionowane są wiadomości specjalne - w istocie jedynie w postaci wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Formułowane w zażaleniach zarzuty odczytywane są jako zarzuty naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny zaskarżonego środka dowodowego. Z kolei skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd powołanego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich innej ocenie niż ocena sądu (tak też SN w orzeczeniach: z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, LEX nr 322031, i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, Wokanda 2000, nr 7, poz. 10).

Odwołując się w dalszej części do orzecznictwa wskazać należy, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w W.w wyroku z dnia 17.10.2011 r. w sprawie I SA/Wa 835/11 wskazał, iż Określenie wartości nieruchomości poprzedzone jest analizą rynku nieruchomości, przy czym w przypadku stosowania metody korygowania ceny średniej musi być to rynek właściwy ze względu na położenie wycenianej nieruchomości (§ 3 ust. 2 i § 4 ust. 4 rozporządzenia z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzeniu operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109)). Ten zakres obowiązków należy do biegłego i to biegły decyduje jaki rynek jest miarodajny dla szacowanej nieruchomości. Wiedza w tym zakresie jest wiedzą specjalną którą dysponuje biegły, a zatem organ i sąd administracyjny nie mogą kwestionować ustaleń biegłego, jeżeli w sprawie brak dowodów wskazujących na wadliwą analizę rynku przez rzeczoznawcę majątkowego.

Odnosząc powyższe do zarzutów dłużniczki w niniejszej sprawie wskazać należy, że zarzuty te stanowią powtórzenie zarzutów sformułowanych w toku postępowania przed sądem I instancji i do których odniósł się biegły w piśmie z dnia 28.11.2012 r. (k-131-134 akt sprawy).

W sposób logiczny wskazał na wpływający na oszacowanie lokalu jego standard, który obniża wartość nieruchomości lokalowej (drogie ogrzewanie elektryczne, pokoje przechodnie, niestosowana obecnie technologia budowlana). Akceptowanym również przez sąd II instancji pozostaje stanowisko biegłego, iż wyeksploatowanie budynku wzniesionego w latach 30 ubiegłego wieku oddziałuje na wartość szacowanego mieszkania tak w sposób pośredni jak i bezpośredni (nieszczelność dachu i zalewanie mieszkania). Całkowicie akceptowalnym jest pogląd biegłego,

ze budynki nowe, budowane w obecnej technologii mają atrakcyjność nieporównywalną z budynkami budowanymi przed 80 laty i które nie były należycie modernizowane przez ten czas. Okoliczność dokładania starań przez dłużniczkę i dokonane modernizacje (wymienione okna) choć poprawiają standard lokalu nie wpływają istotnie na dokonany szacunek.

Również argument iż opinia biegłego sporządzona została w kwietniu 2012 r., a zatem upływ czasu zdezaktualizował określenie wartości lokalu nie może odnieść skutku, jeśli zważyć, że powszechnie znanym jest fakt, że wobec spowolnienia gospodarczego na rynku nieruchomości odnotowuje się znaczny spadek cen nieruchomości.

Tym samym szczegółowa analiza, której dokonał Sąd I instancji, złożonej w sprawie wyceny nieruchomości, znajduje akceptację Sądu II instancji, a dokonana ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie przekraczały ram swobodnej oceny dowodów o której mowa w art. 233 § 1 kpc, co w konsekwencji pozwala sądowi rozpoznającemu zażalenie na przyjęcie ustaleń i wniosków tego sądu jako własnych (art. 328 kpc w związku z art. 381 kpc), bez potrzeby ich powtarzania.

Zważyć również należy, że dokonane oszacowanie nieruchomości (o ile, jak twierdzi dłużniczka, nieruchomość jest znacznie atrakcyjniejsza dla potencjalnych nabywców) zweryfikowane zostanie w toku dalszego postępowania egzekucyjnego na etapie licytacji nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, na mocy art. 385 kpc, w związku z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc orzeczono jak w sentencji postanowienia.