

Sygn. akt I V Cz 495/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 sierpnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Słupsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski

Sędziowie: SO Wanda Dumanowska (spr.)

SO Andrzej Jastrzębski

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2013r., w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z nadzoru nad egzekucją z nieruchomości, prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Słupsku Ireneusza Kowalskiego w sprawie Km (...), polegającej na opisie i oszacowaniu dokonanym w dniu 28 lutego 2013r.

z udziałem dłużnika M. Z. i wierzyciela S. T.

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Słupsku

z dnia 11 czerwca 2013r. – sygn. akt XV Co 282/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt I V Cz 495/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Słupsku XV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w M. oddalił skargę dłużnika, wskazując w uzasadnieniu tego postanowienia, iż Komornik dokonał opisu i oszacowania nieruchomości opierając się, w zakresie dotyczącym ich wartości, na opinii rzeczoznawcy. W szczególności podniósł, iż sam fakt uzyskania decyzji o lokalizacji siedliska rolniczego nie zmienia przeznaczenia gruntu. Odwołał się przy tym do ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zażalenie na to postanowienie, złożył dłużnik, podnosząc zarzuty dotyczące operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą tożsame co w skardze na czynności komornika. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i nakazanie ponowne przeprowadzenie opisu i oszacowania.

SAD II-ej INSTANCJI ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Zażalenie dłużnika nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia i rozważania Sądu I-ej instancji są bardzo szczegółowe i wyczerpujące zarówno pod względem faktycznym jak i prawnym. Sąd Okręgowy, bez zbędnego powtarzania, w pełni akceptuje dokonane przez ten Sąd ustalenia

i ich ocenę prawną. W szczególności należy podkreślić, iż zarzuty dłużnika są jedynie polemiką z konkretnym stanowiskiem Sądu I-ej instancji, przedstawionym w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Główny zarzut skarżącego sprowadza się do zaniżenia wartości nieruchomości i oparcia ustaleń operatu szacunkowego biegłej na analizie wyłącznie rynku nieruchomości rolnych w sytuacji gdy nieruchomość nie jest w tym celu wykorzystywana i została wydana decyzją lokalizacyjną dotyczącą siedliska.

Zarzut niedoszacowania wartości nieruchomości, zdaniem Sądu Okręgowego, może zostać zweryfikowany w trakcie licytacji, bowiem wartość ustalona w oszacowaniu służy jedynie do ustalenia ceny wywoławczej. Natomiast stwierdzenia Sądu oparte na stanowisku biegłej, co do braku wpływu wydanej decyzji o lokalizacji siedliska rolniczego na przeznaczenie gruntów, znajduje w pełni uzasadnienie w przepisach przywołanej ustawy o ochronie gruntów rolnych (...).

Szczegółowa analiza uzasadnienia zaskarżonego postanowienia i opinii rzeczoznawcy, pozwalają na stwierdzenie, iż w procesie ustalenia stanu faktycznego i rozważaniach Sądu Rejonowego, przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia, zdaniem Sądu II-ej instancji, nie doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Sąd I-ej instancji przedstawił argumenty, które spowodowały, iż oparł swe rozstrzygnięcie na opinii biegłego powołanego przez Komornika jak i wyjaśnił dlaczego odmówił takich walorów argumentom przedstawionym przez dłużnika. Wnioski wyciągnięte przez Sąd są logiczne, wynikają bezpośrednio z treści opinii, dlatego należy je zaakceptować.

Dodać jedynie należy, iż pojęcie „grunt rolny” jest tożsame z pojęciem nieruchomości rolnej zdefiniowanym w art. 46¹ kc, w myśl którego nieruchomościami rolnymi są zarówno te, które są wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, jak i te które tylko potencjalnie taką możliwość stwarzają. Decydujące jest zatem przeznaczenie gruntu, a nie sposób, w jaki grunt jest faktycznie wykorzystywany. Przeznaczenia gruntu nie zmienia natomiast wyłączenie go z rolniczego wykorzystywania, bądź to w następstwie czynności prawnych, bądź też określonych stanów faktycznych, o ile zarówno w pierwszym jak i drugim przypadku grunt nie traci na trwałe właściwości rolniczych. Podkreślić przy tym trzeba, że istnienie gruntu rolnego jest wystarczające dla przypisania nieruchomości przymiotu gospodarstwa rolnego. Brak któregośkolwiek z pozostałych składników gospodarstwa wskazanych w art. 55³ kc nie świadczy o tym, że pozostałe składniki nie tworzą gospodarstwa rolnego, o ile pozostałe elementy stanowią bądź mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Pogląd powyższy jest od lat utrwalony zarówno w judykaturze jak i doktrynie a Sąd Okręgowy, w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, w pełni go podziela (vide: komentarz do art. 46¹ i 55³ kc: E. Gniewka - Legalis, K. Pietrzykowskiego – Legalis i St. Rudnickiego – LexPolonica; post. SN z 8.12.2000r., I CKN 1036/99 – LexPolonica nr 384978, wyrok NSA – Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu z 17.04.1998r., I SA/Po 1525/97 – LexPolonica nr 339580, uchwała SN z 30.05.1996r., III CZP 47/96 – LexPolonica nr 311173, post. SN z 7.03.2008r., III CKN 328/07 – MoP 8/2008, str. 397).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy dojść do wniosku, że słusznie biegła a za nią Komornik i Sąd Rejonowy uznali, że nieruchomości, będąca przedmiotem opisu i oszacowania, jest nieruchomością rolną a dłużnik nie przedstawił żadnego dowodu, który mógłby ustalenie to obalić. W szczególności nie przedstawił żadnego dowodu na to aby przeznaczenie działki nr (...) obręb K., zostało zmienione a mogło to nastąpić wyłącznie w drodze ustaleń zawartych w miejscowym prawie zagospodarowania, decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717) bądź w drodze decyzji o wyłączeniu ich z produkcji rolnej (art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, t.j. Dz. U. z 2004r., nr 121, poz. 1266).

Zasady przeprowadzania opisu i oszacowania oraz opracowaniu protokołu z tych czynności wynikają z art. 947 kpc i § 128 - 141 rozporządzenia MS z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (dz. U. Nr 10, poz. 52). Należy to w zasadzie do osobistych obowiązków komorniczych, ale może on zlecić biegłemu czynności niezbadane do jego sporządzenia, do czego daje podstawę art. 948 § 1 k.p.c. Natomiast § 136 i 138 rozporządzenia określają zasady przeprowadzenia wyceny stanowiąc, że sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania

szacowania, przy czym biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy szacowania. Nadto przy opracowaniu opinii biegły powinien brać również pod uwagę szczególne przepisy o ustalaniu ceny nieruchomości określonej kategorii i kierować się zasadami wynikającymi z regulacji zawartej w art. 149 - 158 ustawy z dnia 21 marca 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651), a także rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

Po przeprowadzeniu analizy stanowiska biegłego, zdaniem Sądu Okręgowego, opinia, która stała się podstawą oszacowania przez Komornika przedmiotowej nieruchomości, odpowiada wszelkim wymogom w powyższych przepisach wskazanym.

Wobec powyższego, na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 kpc, orzeczono jak sentencji.