

# POSTANOWIENIE

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kulczewska - Garcia

Sędziowie: SSO Marcin Miczke (spr.)

SSO Krzysztof Dziedzic

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników D. M. i H. M.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S.W. S.w sprawach egzekucyjnych KM (...)i KM (...)w postaci opisu i oszacowania nieruchomości położonej w K.i zapisanej w Kw (...)Sądu Rejonowego w S.

przy uczestnictwie wierzycieli (...)Banku (...) w P.oraz (...) spółki akcyjnejwe W.

na skutek zażalenia dłużników

na postanowienie Sąd Rejonowego w Szamotułach

z 24 września 2013 r.

sygn. akt I Co 844/13

postanawia

**oddalić zażalenie.**

SSOM. Miczke SSO A. Kulczewska - Garcia SSO K. Dziedzic

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 24 września 2013 r., sygn. akt I Co 844/13 Sąd Rejonowy w Szamotułach (1) oddalił skargę dłużników D. M.i H. M.na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S.W. S., podjętą w postępowaniach egzekucyjnych Km (...)i Km (...)z wniosku wierzycieli Banku (...) w (...) S.A.we W.a polegającą na sporządzeniu w dniu 14 marca 2013 r. opisu i oszacowania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), (2) oddalił wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego oraz (3) kosztami postępowania obciążył dłużników w zakresie przez nich poniesionym.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, że czynność opisu i oszacowania z 14 marca 2013 r. została oparta na operacie szacunkowym wykonanym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M. W.. Operat ten sporządzony został w dniu 11 stycznia 2013 r. na podstawie m.in. oględzin nieruchomości. Dłużnicy w skardze domagali się uchylecia oszacowania i polecenia komornikowi przeprowadzenia ponownego oszacowania nieruchomości przy wykorzystaniu operatu szacunkowego innego biegłego. Zarzucali bowiem, że komornik dokonując opisu i oszacowania nieruchomości oparł się na opinii biegłego, która nie odzwierciedla rzeczywistej wartości nieruchomości, wskazali, że zaniżona została wycena gruntu i budynku. Dłużnicy wskazali, że powierzchnia budynku przyjęta przez rzeczoznawcę jest niższa od rzeczywistej, ponadto zarzucili, że rzeczoznawca nie uwzględnił w wycenie dużej powierzchni działki i możliwości wydzielenia z niej dodatkowej działki pod zabudowę, uwzględnił

średniokorzystną lokalizację nieruchomości, podczas gdy zdaniem dłużników jest ona korzystna. Skarżący wskazali również, że biegły oparł się na niewłaściwie dobranych transakcjach do porównania i uzyskał cenę transakcyjną znacznie niższą od znanych dłużnikom i oferowanych na rynku, powołując się w tym zakresie na wydruki ze stron internetowych z ofertami sprzedaży nieruchomości.

Odnosząc się do tych zarzutów Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Przepis ten przewiduje nadto, że jeżeli nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości nowego oszacowania nie dokonuje się. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że w niniejszej sprawie oszacowania nieruchomości dokonał biegły rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywań skarżących, jakoby doszło do zaniżenia wartości nieruchomości przy jej oszacowaniu. W pierwszej kolejności wskazał, iż zupełnie bezpodstawne są zarzuty dłużników, jakoby w opisie i oszacowaniu nie została uwzględniona rzeczywista powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Rzeczoznawca ustosunkowując się do zarzutów dłużników wskazał, że powierzchnię tę przyjął na podstawie własnych pomiarów i obliczeń dokonanych podczas oględzin nieruchomości, bowiem dłużnicy nie udostępnili dokumentacji projektowej, czy jakichkolwiek innych dokumentów potwierdzających powierzchnię budynku. Dłużnicy nie wykazali, aby pomiar biegłego był błędny. Sąd Rejonowy zauważył, że dłużnicy w skardze wskazali na powierzchnię budynku podaną w zgłoszeniu o zakończeniu budowy oraz w decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości. Jak wskazał biegły, obie te wartości są wartościami deklarowanymi przez właściciela nieruchomości, bowiem decyzję podatkową wydaje się w oparciu o zadeklarowaną powierzchnię budynku, organy podatkowe w toku ustalania wymiaru podatku nie przeprowadzają co do zasady postępowania zmierzającego do ustalenia rzeczywistej powierzchni budynku, a decyzję wydają w oparciu o powierzchnię wskazaną przez podatnika. Podobnie sytuacja wygląda ze zgłoszeniem organom nadzoru budowlanego zakończenia budowy. Dłużnicy w skardze powołują się na powierzchnię budynku wynikającą z projektu budowlanego, jednakże projekt ten nie został przedłożony przez dłużników, a nadto dłużnicy nie wykazali, że rzeczywiście budynek został wzniesiony zgodnie z projektem. Rzeczą dłużnika jest w toku czynności zmierzających do oszacowania nieruchomości ujawnienie rzeczoznawcy wszelkich istotnych dla oszacowania nieruchomości danych. Dłużnicy tego zaniechali, nie przedstawiając rzeczoznawcy żadnych dokumentów potwierdzających powierzchnię budynku, a obecnie nie wykazali aby dokonany przez rzeczoznawcę pomiar obarczony był błędami.

Za bezzasadny uznał też Sąd Rejonowy zarzut dłużników dotyczący niewłaściwego określenia przez rzeczoznawcę położenia nieruchomości jako średniokorzystnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji, zarzut ten nie znajdował potwierdzenia w treści operatu szacunkowego. Jak wynika z tabeli dotyczącej określenia cech szacowanej nieruchomości i przyjętych współczynników korygujących na k. 19 operatu (wraz z charakterystyką parametrów na k. 15) położenie nieruchomości dłużników ocenione zostało jako „lepsze”, czyli najwyższe w skali ocen z najwyższym współczynnikiem korygującym. Skoro tak, zarzuty dłużników w tym zakresie są zupełnie niezrozumiałe. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że lokalizacja nieruchomości dłużników, choć niewątpliwie atrakcyjna, cechuje się też pewnymi wadami, jak dojazd wyłącznie drogą gruntową, znaczna odległość od centrum K., a zatem choćby podstawowej infrastruktury codziennego użytku - sklepy, apteka, przychodnia lekarska.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego nieuwzględnienia w operacie dużej powierzchni działki Sąd Rejonowy ocenił, że jest on bezpodstawny. Podał, że powierzchnia działki oznaczona została zgodnie z rzeczywistością, natomiast w ocenie cech nieruchomości szacowanej przyjęta jako duża. Biegły dokonując oszacowania nieruchomości ma obowiązek uwzględnić jej stan prawny i faktyczny (np. przeznaczenie, sposób użytkowania) według dnia wyceny, a nie hipotetyczne możliwości np. podzielenia działki gruntu na dwie mniejsze. Oszacowanie nieruchomości jako składającej się z dwóch działek byłoby możliwe wyłącznie w sytuacji, w której dokonany zostałby podział nieruchomości, a taka sytuacja w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Jako bezpodstawne ocenił Sąd Rejonowy również zarzuty dłużników dotyczące niewłaściwego doboru transakcji do porównania. Sąd ten wskazał, że rzeczoznawca wyjaśnił, iż biorąc pod uwagę założenia wyceny i transakcje nieruchomościami podobnymi w badanym okresie czasu na rynku lokalnym w miejscowości K. i gminie R. brak było wystarczającej do porównania liczby transakcji nieruchomościami podobnymi. W tej sytuacji rzeczoznawca poszerzył badany rynek o sąsiednie, równie atrakcyjne lokalizacyjnie gminy - S. i T.. Obie te gminy charakteryzuje równie atrakcyjne co K. położenie i lokalizacja (głównie pod względem jednej z najistotniejszych cech a mianowicie odległości i komunikacji z aglomeracją miasta P.). Wszystkie transakcje wybrane przez biegłego do porównania dotyczą nieruchomości o takim samym przeznaczeniu, zabudowie, jak nieruchomość dłużników.

Bezzasadny był w ocenie Sądu Rejonowego zarzut wybrania do porównania transakcji dotyczących nieruchomości z mniejszą powierzchnią działki. Powierzchnia działki przy końcowej wycenie jest korygowana przy użyciu współczynników korygujących. Ograniczony rynek transakcji nie pozwala na wyszukanie transakcji dotyczących nieruchomości o cechach identycznych czy niemal identycznych z nieruchomością szacowaną, szczególnie w sytuacji, kiedy jedna z cech tej nieruchomości (duża działka o powierzchni powyżej 1.500 m<sup>2</sup> w połączeniu z niewielkim budynkiem mieszkalnym) jest cechą stosunkowo rzadko spotykaną na rynku.

Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw, aby stwierdzić, iż faktycznie w toku wyceny doszło do zniżenia wartości nieruchomości. Biegły dokonując oszacowania wartości nieruchomości metodą porównawczą w sposób prawidłowy dobrał metodę szacowania nieruchomości dysponując zasobem danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości i posłużył się danymi dla nieruchomości podobnych, zlokalizowanych w gminie R. i sąsiednich gminach T. i S. oraz cenami transakcyjnymi z lat 2010-2012. Dokonał również korekty ceny z uwagi na cechy rynkowe nieruchomości. Dłużnicy nie naprowadzili żadnych dowodów ani okoliczności, które mogłyby wywołać jakiegokolwiek wątpliwości co do poprawności działania biegłego w tym zakresie i poprawności przyjętych założeń metodologicznych.

Równie gołosłowne i nie poparte żadnymi dowodami okazały się w ocenie Sądu Rejonowego twierdzenia dłużników, jakoby aktualne ceny nieruchomości w okolicy wynosiły więcej aniżeli oszacowana przez biegłego. Zarzuty te zostały poparte wydrukami z internetowych portali pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Odpierając te zarzuty Sąd Rejonowy wskazał, że wycena nieruchomości oparta jest o realne ceny transakcyjne z faktycznie mających miejsce na rynku transakcji, natomiast oferty i ceny ofertowe stanowią jedynie odzwierciedlenie przekonania właścicieli nieruchomości o jej wartości, które może dalece odbiegać od realiów rynkowych. Rzeczą powszechnie znaną jest to, że w obrocie nieruchomościami cena ofertowa jest zazwyczaj znacznie zawyżona w stosunku do tej, za którą właściciel faktycznie gotów jest nieruchomość sprzedać. Ponadto rzeczywistą cenę rynkową nieruchomości weryfikuje rynek i rzeczywista jej cena transakcyjna, a zatem jeśli w istocie wartość nieruchomości miała być taka, jak wskazują na to dłużnicy, to znajdzie to swe odzwierciedlenie o przebiegu licytacji i ostatecznej cenie sprzedaży.

Powyższe względy przesądziły o oddaleniu skargi na czynność komornika jako bezzasadnej.

Sąd Rejonowy oddalił również wniosek dłużników o zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Wskazał, że zgodnie z art. 767<sup>2</sup> § 2 k.p.c. wniesienie skargi na czynność komornika nie wstrzymuje postępowania egzekucyjnego ani wykonania zaskarżonej czynności, chyba, że sąd zawiesi postępowanie lub wstrzyma dokonanie czynności. W myśl art. 821 § 1 k.p.c. sąd może na wniosek zawiesić w całości lub w części postępowanie egzekucyjne, jeżeli złożono skargę na czynność komornika lub zażalenie na postanowienie sądu. Z treści tego przepisu wynika wprost, że zawieszenie egzekucji w wyniku wniesienia skargi na czynność komornika jest rozwiązaniem fakultatywnym, pozostawionym do uznania sądu. Sąd dokonując analizy zasadności wniosku o zawieszenie postępowania egzekucyjnego winien w szczególności uwzględnić, czy wniesiona skarga dotyczy czynności, których zgodność z prawem i prawidłowość podjęcia budzi uzasadnione wątpliwości. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie miała miejsca - skarga została oddalona. Nadto sąd decydując w przedmiocie zawieszenia postępowania winien rozważyć, czy ewentualna odmowa zawieszenia postępowania egzekucyjnego może spowodować konkretne szkody. W niniejszej sprawie skarżący nie naprowadzili w swej skardze żadnych okoliczności, które, ich zdaniem, uzasadniać miałyby wniosek o zawieszenie

postępowania, w szczególności nie odnieśli się do tego, aby ewentualne nieuwzględnienie tego wniosku miało dla nich skutkować szkodą oraz nie wskazali na czym owa szkoda miałaby polegać.

Wobec oddalenia skargi, kosztami postępowania Sąd Rejonowy obciążył dłużników zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., który to przepis z mocy art. 13 § 2 k.p.c. znajduje odpowiednie zastosowanie w postępowaniu toczącym się wskutek wniesienia skargi na czynność komornika.

Zażalenie złożyli dłużnicy. Zaskarżyli postanowienie w całości i wnieśli o jego uchylenie.

Dłużnicy uzasadniali, że podtrzymują swoje argumenty wskazane w skardze. Ponownie zarzucili, że biegły zaniżył powierzchnię ich budynku mieszkalnego, powołując się na złożone przy skardze dokumenty oraz zasady logicznego rozumowania, że nikt racjonalny nie będzie płacił zawyżonego podatku od zawyżonej powierzchni budynku. Dłużnicy twierdzą, że wykazali omyłkę biegłego. Wskazali, że nietrafne jest określenie przez biegłego położenia nieruchomości jako średniokorzystnego, tymczasem jest ona położona bardzo blisko K., a więc w sąsiedztwie infrastruktury codziennego użytku. Podkreślili, że działka jest duża i daje możliwość jej podziału, co zwiększa wartość nieruchomości. W operacie szacunkowym biegły uwzględnił tylko dwie transakcje z okolic K., a ceny nieruchomości z R. i T. są znacznie niższe, niż z K.. Podtrzymali wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, gdyż dalsze jego prowadzenie w oparciu o sporny operat szacunkowy grozi dłużnikom nieodwracalną szkodą.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie okazało się bezzasadne.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Ustalenia te są szczegółowe i zawierają ustosunkowanie się do każdego z podnoszonych w skardze argumentów dłużników. W zażaleniu dłużnicy nie wskazali żadnych innych argumentów ani też nie podważyli zasadności postanowienia Sądu Rejonowego. Twierdzenie zawarte w zażaleniu są jedynie jałową polemiką z ustaleniami i wnioskami Sądu Rejonowego.

Powtórzyć zatem wystarczy, że dokumenty w postaci decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości i zawiadomienie o zakończeniu budowy domu dłużników, gdzie wskazana jest powierzchnia użytkowa ich domu, nie stanowią dowodu obalającego pomiar dokonany przez biegłego. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, powierzchnia budynku wskazana w dokumentach to powierzchnia deklarowana przez dłużników, a nie wynikająca z dokumentacji budowlanej bądź pomiarów. Miarodajna jest zresztą powierzchnia z pomiaru biegłego, bo między powierzchnią wynikającą z dokumentacji budowlanej a rzeczywistą powierzchnią użytkową budynku może być istotna różnica.

Dłużnicy po raz drugi podnoszą nietrafiony zarzut, że biegły ocenił położenie nieruchomości jako średniokorzystne. Tymczasem jak wyjaśnił Sąd Rejonowy i biegły (wyjaśnienia biegłego k.41), biegły przyjął położenie nieruchomości jako lepsze (spośród trzech możliwych: lepsze, przeciętne, gorsze str.15 operatu) i tę cechę zastosował przy wycenie (str.19 wskaźnik położenia jest najwyższy ze wskazanych w tabeli wskaźników). Bez znaczenia pozostają więc twierdzenia o bliskim bądź dalekim położeniu nieruchomości od centrum K.. Określenia te są nieostre, miarodajne, bo znajdujące odzwierciedlenie w wycenie, jest przyjęcie przez biegłego położenia nieruchomości jako korzystnego.

Rację ma Sąd Rejonowy, że biegły jest zobowiązany przyjąć stan prawny i faktyczny działki z dnia wyceny, a nie hipotetyczną możliwość jej podziału. Natomiast sam fakt dużej działki został przez biegłego uwzględniony przez określenie maksymalnej wartości współczynnika korygującego. (wyjaśnienia biegłego k.41)

Dłużnicy wskazali, że w operacie szacunkowym biegły uwzględnił tylko dwie transakcje z okolic K., a ceny nieruchomości z R. i T. są znacznie niższe, niż z K.. Dłużnicy nie biorą pod uwagę wyjaśnień biegłego, który wskazał, że wobec braku wystarczającej liczby transakcji z K. rozszerzył obszar analizy do gmin sąsiednich S. i T.. Twierdzenia dłużników, że ceny nieruchomości w T. P. i R. są znacznie niższe, niż w K., jest dowolne i niepoparte wiarygodnym dowodem. Do cen nieruchomości w S. dłużnicy w ogóle się nie odwołują. To, jaka jest wartość danej nieruchomości, jakie są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych oraz jakie nieruchomości należy przyjąć do porównania,

może wynikać jedynie z operatu szacunkowego sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z art.156 i następnymi i art.174 i następnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszelkie inne twierdzenia o wartości nieruchomości, w szczególności oparte o ceny ofertowe prezentowane na portalach internetowych czy innych publikatorach, są niewiarygodne. Do porównania mogą być przyjmowane jedynie ceny rzeczywistych transakcji, a więc widniejące w aktach notarialnych sprzedaży. Ceny ofertowe są jedynie propozycją sprzedającego i nierzadko, szczególnie w okresie stagnacji na rynku, znacznie odbiegają (są niższe) od późniejszej ceny sprzedaży.

Reasumując, dłużnicy nie podważyli operatu szacunkowego sporządzonego w trybie art.948 kpc.

Zasadna jest także ocena Sądu Rejonowego, że nie było podstaw do zawieszenia postępowania ani na podstawie art.767 § 2 kpc, ani na podstawie art.821 § 1 kpc. Argumenty podniesione przez dłużników nie dawały podstaw do wstrzymania czynności egzekucyjnych.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art.385 w zw. z art.397 § 2 kpc orzekł jak w sentencji.

SSOM. Miczke SSO A. Kulczewska - Garcia SSO K. Dziedzic