

Sygn. akt: I Co 301/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2016 roku

**Sąd Rejonowy w Głubczycach I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sekretarz sądowy Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2016 roku w Głubczycach

na rozprawie

sprawy egzekucyjnej z wniosku **B. M., K. W., M. W., Prokury Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, L. S. (1) i L. S. (2)**

przeciwko dłużnikowi **M. M.**

o świadczenie pieniężne

na skutek skargi dłużnika M. M. na opis i oszacowanie w sprawach egzekucyjnych sygn. akt Km (...), Km (...), Km (...), Km (...), Km (...) i Km (...) prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G.G. S.

**postanawia:**

uchylić zaskarżoną czynność i polecić Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w G. G. S. sporządzenie nowego opisu i oszacowania w sprawach egzekucyjnych o sygn. akt Km (...) Km (...), Km (...), Km (...), Km (...) i Km (...) prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S., przez innego biegłego aniżeli biegły sądowy A. K..

Sygn. akt I Co 301/16

## UZASADNIENIE

Dłużnik M. M. wniósł skargę na opis i oszacowanie nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...), dokonane w sprawach egzekucyjnych sygn. akt Km (...), Km (...), Km (...), Km (...), Km (...) i Km (...) prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S. z wniosku wierzycieli B. M., K. W., M. W., (...), L. S. (1) i L. S. (2) przeciwko dłużnikowi M. M. o świadczenie pieniężne. Dłużnik wniósł o uchylenie opisu i oszacowania oraz polecenie Komornikowi przeprowadzenie nowego oszacowania.

W uzasadnieniu przedmiotowej skargi podniesiono między innymi zarzut zaniżenia wartości nieruchomości poprzez błędne przyjęcie do porównania wartości nieruchomości o innym charakterze zabudowy i funkcji, bez wskazania źródła pozyskania informacji oraz bez wskazania czy są to wszystkie transakcje w tej miejscowości we wskazanym okresie i czy wymienione obiekty noszą podobne walory przyjmowane do wyceny. Ponadto zarzucono, iż obecne ustalenia biegłego stoją w oczywistej sprzeczności z poprzednią opinią biegłego sporządzoną do sprawy o sygn. akt Ns(...) z dnia 20 czerwca 2013 r., w której wartość nieruchomości określono na kwotę 350.000,00 zł.

W odpowiedzi na skargę Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w G. G. S. wskazał, iż czynność opisu i oszacowania nieruchomości komornik dokonał na podstawie opinii biegłego z dnia 05 listopada 2015 r., wyjaśnień złożonych podczas opisu i oszacowania, przedłożonych do akt dokumentów oraz faktów znanych komornikowi z urzędu.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2016 r. sygn. akt I Co (...) Sąd Rejonowy w G. oddalił skargę dłużnika M. M. na opis i oszacowanie w sprawach egzekucyjnych sygn. akt Km (...), Km (...), Km (...), Km (...), Km (...) i Km (...) prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S..

Postanowieniem z dnia 19 września 2016 r. sygn. akt II Cz (...) Sąd Okręgowy w O., na skutek zażalenia dłużnika, uchylił w/w postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w G. do ponownego rozpoznania.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 20 czerwca 2013 r. biegły sądowy A. K. na zalecenie Sądu Rejonowego w G. sporządził do sprawy o sygn. akt I Ns (...) (poprzednia sygn. akt VI Ns (...)) opinię, której przedmiotem była wycena nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), objęta księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w G.. W przedmiotowej opinii wartość rynkowa działki nr (...) ustalona została na kwotę 8.000,00 zł, zaś działki nr (...) na kwotę 342.000,00 zł.

**dowód:** opinia z dnia 20 czerwca 2013 r. karta 91-135 akt sprawy o sygn. akt I Ns (...)

W sprawach egzekucyjnych sygn. akt Km (...), Km (...), Km (...), Km (...), Km (...) i Km (...) prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G. G. S. z wniosku wierzycieli B. M., K. W., M. W., (...), L. S. (1) i L. S. (2) przeciwko dłużnikowi M. M. o świadczenie pieniężne, sporządzony został, na podstawie opinii biegłego A. K. z dnia 05 listopada 2015 r., protokół opisu i oszacowania udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w G.. Wartość udziału w działce ewidencyjnej nr (...) ustalona została na kwotę 4.000,00 zł, zaś w działce ewidencyjnej nr (...) na kwotę 110.000,00 zł.

**dowód:** dokumenty znajdujące się w aktach egzekucyjnych Km (...), Km (...), Km (...), Km (...), Km (...) i Km (...)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Skarga dłużnika zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 767 § 1 k.p.c. na czynności komornika przysługuje skarga do sądu rejonowego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Dotyczy to także zaniechania przez komornika dokonania czynności. Do rozpoznania skargi na czynności komornika właściwy jest sąd, przy którym działa komornik. Jeżeli do prowadzenia egzekucji został wybrany komornik poza właściwością ogólną, skargę rozpoznaje sąd, który byłby właściwy według ogólnych zasad.

Sąd może z urzędu wydawać komornikowi zarządzenia zmierzające do zapewnienia należytego wykonania egzekucji oraz usuwać spostrzeżone uchybienia (art. 759 § 2 k.p.c.).

Stosownie do art. 950 k.p.c. termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4, a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 § 1 k.p.c.).

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu zaistniała konieczność uchylecia zaskarżonej czynności i sporządzenia nowego oszacowania udziału w prawie własności nieruchomości przez innego biegłego

sądowego aniżeli A. K.. Podkreślenia wymaga, co podnosi skarżący, iż nieruchomości położona w G. przy ul. (...) objęta księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w G. stanowiła już przedmiot wyceny przez tego samego biegłego sądowego A. K., na potrzeby toczącego się przed tutejszym Sądem postępowania o zniesienie współwłasności w sprawie o sygn. akt I Ns (...). W przedmiotowej opinii, sporządzonej w czerwcu 2013 r., wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) została jednakże oszacowana na znacznie wyższą kwotę tj. kwotę 342.000,00 zł aniżeli w opisie i oszacowaniu, w którym niniejszą wartość ustalono na kwotę 220.000,00 zł, co zdaniem Sądu budzi uzasadnione wątpliwości. Na wstępie wskazać należy, iż zeznając na rozprawie z dnia 19 grudnia 2016 r. / karta 91-92 akt (00:16:27 nagrania)/ biegły sądowy A. K. wyjaśnił, iż różnica w wartości nieruchomości wynikała z przyjęcia odmiennej bazy transakcji – przy opinii w sprawie o sygn. akt I Ns 237/16 biegły przyjął całą bazę transakcji lokali z terenu miasta G., natomiast przy oszacowaniu na zlecenie Komornika wyłącznie budynki podobne, czyli wybudowane przed II wojną światową w stanie średnim i zadowalającym. Ponadto biegły podniósł, iż opis i oszacowanie dotyczył udziału w prawie własności nieruchomości, którego sprzedaż jest trudniejsza aniżeli całej nieruchomości, a także iż od czasu sporządzenia poprzedniej opinii stan nieruchomości uległ zmianie – pogorszeniu. Jednakże w dalszej części swoich zeznań biegły przyznał, że stan zużycia technicznego nie miał znaczenia dla wyceny, albowiem w obu przypadkach ustalony został na tym samym poziomie wynoszącym 57%, podobnie współczynnik korygujący też w obu opiniach określono na tym samym poziomie. W konsekwencji ostatecznie uznać należy, iż różnica w wycenie wartości nieruchomości faktycznie wiązała się wyłącznie z przyjęciem przez biegłego odmiennej bazy transakcji nieruchomości stanowiących bazę porównawczą. Przy czym analiza całokształtu materiału dowodowego w połączeniu z zeznaniami biegłego nie pozwala na jednoznaczne ustalenie przyczyny przyjęcia dla tej samej nieruchomości, w przeciągu dwóch lat odmiennych transakcji porównawczych prowadzących do diametralnych rozbieżności w zakresie wartości nieruchomości. Nawet przyjmując za słuszne – odmiennie aniżeli w sprawie o sygn. akt I Ns (...), ograniczenie bazy transakcji wyłącznie do nieruchomości stanowiących tzw. stare budownictwo, to zasadnie zarzuca skarżący, iż dwie spośród przyjętych przez biegłego transakcji (transakcje nr 1 i 5) rażąco odbiegają od pozostałych, wobec czego trudno je uznać za transakcje podobne. W ocenie Sądu, odnosząc się do przedmiotowych zarzutów biegły nie wykazał prawidłowości przyjęcia tychże transakcji, które dotyczyły lokali do kapitalnego remontu, podczas gdy wyceniana nieruchomość zgodnie z opinią ma stan zadowalający. Co więcej, biegły przyjęcie zakwestionowanych transakcji w istocie uzasadniał liczbą transakcji koniecznych do zastosowania przyjętej metody wyceny nieruchomości – bez tychże transakcji nie mógłby zastosować metody porównawczej, co zdaniem Sądu nie powinno mieć żadnego wpływu na dobór transakcji.

Niezależnie od powyższego, Sąd zauważa, iż sporządzone na potrzeby postępowań egzekucyjnych oszacowanie nieruchomości nie uwzględnia ewentualnego pogorszenia stanu technicznego nieruchomości, jak również okoliczności, iż opis i oszacowanie ma dotyczyć jedynie wartości udziału w prawie własności nieruchomości, nie zaś całej nieruchomości. Zważyć bowiem należy, iż biegły A. K. stwierdził, iż w porównaniu do stanu z daty sporządzenia opinii w sprawie o sygn. akt I Ns (...), aktualny stan nieruchomości uległ pogorszeniu – lokale nie są zajmowane, a ich stan techniczny jest gorszy aniżeli poprzednio. Tym niemniej analiza sporządzonych opinii wskazuje, iż zmiana stanu technicznego nieruchomości nie znalazła jakiegokolwiek odzwierciedlenia w treści opinii z dnia 05 listopada 2015 r. – zarówno w opinii z 2013 r., jak i opinii z 2015 r. stan zużycia technicznego określono na tym samym poziomie tj. 57%, co mając na względzie złożone przez biegłego na rozprawie zeznania budzić musi zastrzeżenia. Podobnie biegły zeznał, iż sporządzając opis i szacowanie uwzględniono okoliczność, iż wycena dotyczy udziału w prawie własności nieruchomości, nie zaś – jak poprzednio w sprawie I Ns (...) – całej nieruchomości, co jednak także nie miało żadnego wpływu na przyjętą w oszacowaniu wartość.

Mając na względzie wskazane okoliczności, w szczególności znacząco różniące się oszacowanie wartości nieruchomości dokonane przez tego samego biegłego, na przestrzeni nieznacznego okresu czasu, przy jednoczesnym braku wyjaśnienia przyczyn i zasadności przyjęcia odmiennej bazy transakcji, mając dodatkowo na względzie okoliczności wskazane przez biegłego na rozprawie, a faktycznie nieuwzględnione przy oszacowaniu w postaci pogorszenia stanu technicznego budynku oraz trudności w sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości, zdaniem Sądu zachodzi konieczność sporządzenia nowego opisu i oszacowania nieruchomości.

Z powyższych przyczyn, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w sentencji postanowienia.