

Sygn. akt **I Co 636/23**

POSTANOWIENIE

Dnia 28 listopada 2023 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Krzysztof Połomski

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2023 roku w Mrągowie

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) sp. z o.o. z siedzibą w O.

przeciwko dłużniczce M. Ż.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużniczki na postanowienie Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w M. z dnia 19 września 2023 roku sygn. akt I Co 477/23

postanawia:

utrzymać w mocy postanowienie Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 19 września 2023 roku sygn. akt I Co 477/23.

/-/ sędzia Krzysztof Połomski

Sygn. akt **I Co 636/23**

UZASADNIENIE

Dłużniczka M. Ż. wystąpiła ze skargą na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Mrągowie A. P. w sprawie Km 38/22 polegającą na dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę gruntu

o numerze ewidencyjnym (...), położonej przy ul. (...) w M., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Wniosła o uchylenie zaskarżonej czynności oraz ponowne dokonanie opisu i oszacowania w/w nieruchomości, zarzucając biegłemu zaniżenie wyceny nieruchomości na skutek nieprawidłowego i dokonanego bez uzasadnienia wyboru metody porównawczej przy szacowaniu nieruchomości.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Mrągowie A. P. wskazał, że wyceny nieruchomości dokonał w oparciu o przedłożoną opinię biegłego sądowego, który ustosunkowując się do zarzutów skargi uznał je w całości za chybione. Zaznaczył również okoliczność, iż z wycień dokonywanych przez biegłego wynika, że budynek znajdujący się nieruchomości powinien posiadać powierzchnię zabudowy 34 m², zaś faktycznie posiada powierzchnię ponad 290 m², co wskazuje na stan samowoli budowlanej i konieczność jej prawnego usankcjonowania (nie wyłączając możliwości rozbiórki budynku), co w sposób znaczący musi wiązać się z ryzykiem jej ewentualnego nabycia oraz wpływać negatywnie na wartość tej nieruchomości. W ocenie komornika trudno jest zatem uznać, by wartość ustalona przez biegłego była zaniżona (vide: uzasadnienie komornika na k. 2 akt sprawy).

Postanowieniem z dnia 19 września 2023 roku sygn. akt I Co 477/23 Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Mrągowie oddalił skargę dłużniczki na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Mrągowie A. P. w sprawie Km 38/22 – opis i oszacowanie nieruchomości z dnia 3 sierpnia 2023 roku.

W uzasadnieniu wskazał, że skarga jako niezasadna podlegała oddaleniu. Odnosząc się do zarzutów dłużniczki wskazał, iż w zasadzie stanowiły one polemikę z ustaleniami biegłego sądowego. Skarżąca – poza swoimi twierdzeniami – nie przedstawiła żadnych dowodów na faktyczne zaniżenie wartości wycenianej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, a zatem nie podważyła wniosków płynących z operatu szacunkowego biegłego W. F. stanowiącego podstawę skarżonej czynności komornika.

Dłużniczka M. Ż. zaskarżyła powyższe postanowienie. Zarzuciła naruszenie art. 233 kpc poprzez lakoniczne odniesienie się do sformułowanych zarzutów, ograniczających się do stwierdzenia, że stanowiły one polemikę z ustaleniami biegłego sądowego, która w ocenie Referendarza Sądowego zawiera wyczerpujące i zrozumiałe uzasadnienie przyjętych kryteriów bez podjęcia jakiejkolwiek próby merytorycznego skonfrontowania się z nimi, a w konsekwencji nierozpoznania istotny sprawy pomimo tego, że biegły nie uzasadnił, dlaczego zdecydował się na zastosowanie metody porównawczej,

a nie zaś tzw. metody inwestycyjnej. Podała, że nieruchomość podlegająca opisowi i oszacowaniu stanowi pensjonat wraz z częścią restauracyjną, a tym samym jest nieruchomością generującą lub mogącą generować dochody. Właściwszym tym samym wydaje się zastosowanie podejścia dochodowego, metody zysków, a w konsekwencji techniki dyskontowania strumienia dochodów niż przyjęcie – jak zrobił to biegły – metody porównawczej. W związku z powyższym wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który sporządzi nowy operat szacunkowy.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Skarga dłużniczki była niezasadna i nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 767^{3a} § 1 kpc wniesienie skargi na postanowienie referendarza sądowego nie powoduje utraty mocy zaskarżonego postanowienia. Zgodnie z § 3 w/w przepisu Sąd rozpoznaje skargę w składzie jednego sędziego jako sąd drugiej instancji.

Po rozpoznaniu skargi Sąd utrzymuje w mocy lub zmienia zaskarżone postanowienie, stosując odpowiednio przepisy o zażaleniu.

Zdaniem skarżącej w sprawie doszło do przyjęcia przez biegłego w sporządzonym operacie niewłaściwej metody wyceny nieruchomości, co wpłynęło na zaniżenie wartości szacowanej nieruchomości.

Stosownie do treści art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 344) sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (ust. 1), zaś wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (ust. 2). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości (ust. 3).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1 przywoływanej ustawy). Z kolei podejście dochodowe polega

na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153 ust. 2 w/w ustawy).

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Natomiast w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2), a w przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (art. 154 ust. 3).

Sąd rozpoznający niniejszą skargę dokonał dogłębnej analizy sporządzonego przez biegłego operatu i uznał, że w sprawie nie doszło do zaniżenia wartości szacowanej nieruchomości, a operat szacunkowy został sporządzony przez biegłego w oparciu

o uzasadnioną metodykę wyceny, zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, a ponadto w sposób profesjonalny i rzetelny. W ocenie Sądu jako nieuzasadnione jawiłoby się dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości

w oparciu o metodę dochodową, na którą wskazywała skarżąca. Przede wszystkim nie można bowiem czynić założenia, co in concreto uczyniła skarżąca, iż ewentualny nabywca nieruchomości z uwagi na charakter budynku wzniesionego na działce gruntu nr (...) (handlowo-usługowy-restauracyjny) będzie korzystał z niego zgodnie z jego przeznaczeniem, a tym samym przyjmować, że nieruchomość ta będzie lub może generować określone dochody. Sam sposób dotychczasowego użytkowania nieruchomości nie może być jedynym kryterium wyceny nieruchomości. Mające zastosowanie w sprawie przepisy art. 154 ust. 1 i 2 przywoływanej ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują bowiem, że dokonując wyceny rzeczoznawca majątkowy uwzględnia w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, a więc szereg czynników (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 listopada 2017 roku sygn. akt I ACa 1247/15, publ. LEX nr 2665137).

Ostatecznie jednak największe znaczenie w sprawie odgrywa okoliczność, na którą biegły zwrócił uwagę w sporządzonym operacie, w postaci istnienia znaczących niezgodności w stanie prawnym szacowanej nieruchomości. Biegły w wyniku przeprowadzonych czynności związanych ze sporządzeniem operatu ustalił bowiem, że budynek handlowo-usługowy znajdujący się na działce gruntu nr (...) w dacie jego nabycia przez właścicielkę posiadał powierzchnię 34 m², zaś po dacie nabycia wokół budynku dobudowana została wiata o konstrukcji drewnianej na słupach drewnianych, a całość została zadaszona płytami poliwęglanowymi na łąkach drewnianych, z rynnami i rurami spustowymi. Następnie wiata została „zamknięta” przeszklonymi witrynami sięgającymi od poziomu posadzki do poziomu zasadzenia. Jednocześnie podał, że zarówno Starostwo Powiatowe w M., jak

i Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego oraz Urząd Miasta i Gminy M. nie posiadają żadnych informacji dotyczących powstałej w ten sposób zabudowy. Obiekt

po przeprowadzonych przez właścicielkę zmianach nie został bowiem zainwentaryzowany, a zmiany nie zostały ujawnione w ewidencji budynków. Poza tym ustalił, że obecnie zabudowania na działce gruntu nr (...) posiadają powierzchnię 290,84 m², a więc powierzchnię o 256,84 m² większą niż w momencie jej nabycia. Jednocześnie ustalił,

że obiekt ten jest otwierany jedynie w okresie letnim. Wprawdzie wskazał, że nie jest on w stanie w oparciu o udzielone mu przez Wydział A.-B. Starostwa Powiatowego w M., Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. oraz Urząd Miasta i Gminy w M. stwierdzić, czy wykonane przez właściciela zmiany w obiekcie posiadają znamiona samowoli budowlanej, niemniej jednak spostrzegł,

że nabywca nieruchomości będzie zmuszony ustalić we własnym zakresie w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru B. w M., czy zmiany obiektu dokonane przez właściciela będą zakwalifikowane do zmian wpisujących się w samowolę budowlaną.

Niewątpliwie zatem obecnie stan prawny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny biegłego jest nieuporządkowany. W konsekwencji tego stanu rzeczy istnieje zaś duże prawdopodobieństwo, iż ewentualny nabywca będzie musiał liczyć się z kosztami legalizacji samowoli, albo będzie zmuszony dokonać rozbiórki obiektu, bądź też przejść od początku procedurę związaną z uzyskaniem wymagalnych prawem dokumentów, m.in. pozwoleń, dokumentacji technicznej. Trudno jest zatem uznać – w sytuacji niezgodności stanu prawnego nieruchomości – by słuszną metodą szacunku nieruchomości miałyby być metoda dochodowa, która stosowana jest dla nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Wobec powyższych ustaleń oraz przywołanych przepisów prawnych należało zatem podzielić stanowisko o trafności wyboru podejścia porównawczego jako najlepiej odzwierciedlającego cenę rynkową nieruchomości. Poza tym zauważyć należy, że na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami to wyłącznie do rzeczoznawcy majątkowego należy wybór podejścia, metody szacowania nieruchomości i dobór nieruchomości podobnych. Elementy te mieszczą się w granicach jego wiedzy fachowej (art. 154 przywołanej ustawy). Tym samym dla zakwestionowania przyjętego przez biegłego sposobu wyceny i doboru nieruchomości podobnych niezbędne byłoby wykazanie oczywistych błędów i sprzeczności przyjętych przez biegłego założeń z zasadami wynikającymi z wiedzy fachowej (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 czerwca 2018 roku sygn. akt I ACa 114/18, publ. LEX nr 2545097). Przedmiotowych okoliczności skarżąca nie zdołała jednak wykazać. Wprawdzie przedłożyła prywatny operat szacunkowy sporządzony przez innego biegłego, który dokonał ustalenia wartości nieruchomości z zastosowaniem metody dochodowej, jednak operatowi temu należało odmówić miarodajności, a to wobec powyższych ustaleń, jak i braku możliwości przypisania biegłemu – z uwagi na sporządzenie go na zlecenie dłużniczki – obiektywizmu w jego sporządzeniu.

Wobec powyższych okoliczności Sąd uznał, że brak było podstaw do podjęcia czynności nadzorczych, w tym sporządzenia nowego operatu. Na marginesie wskazać jednak należy, że Sąd rozpoznający niniejszą skargę podziela stanowisko Referendarza Sądowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżanego orzeczenia, iż dokonana wycena nie przesądza o rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Ostatecznie cenę nieruchomości weryfikuje bowiem zainteresowanie potencjalnych licytantów, a tym samym ustalona przez biegłego i przyjęta w toku postępowania egzekucyjnego wartość nieruchomości może ulec zmianie, być może zgodnie z założeniami skarżącej.

Mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 767^{3a} § 1-3 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc – orzeczono jak na wstępie.

/-/ sędzia Krzysztof Połomski