

Sygn. akt II Cz 84/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Vogt
Sędziowie:	SSO Janusz Roszewski SSO Barbara Mokras – spr.

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela Banku (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko dłużnikowi V. N.

skarga na czynność komornika

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 20 listopada 2012r. sygn. akt I Co 2616/12

p o s t a n a w i a:

oddalić zażalenie

Sygn. akt II Cz 84/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu oddalił skargę dłużnika V. N. na czynność Komornika Sądowego przy tym Sądzie E. M. w sprawie Km (...) obejmujący opis i oszacowanie nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), a zapisanej w księdze wieczystej KW (...), składającej się z działki o nr (...) o powierzchni 0,3600 ha.

W uzasadnieniu wskazano, iż opinia sporządzona przez biegłą A. S. wydana w celu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości nie budzi zastrzeżeń, a operat szacunkowy został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o obowiązujące przepisy i zgodnie ze standardami rzeczoznawców majątkowych. Sąd I instancji wskazał nadto, iż wartość rynkowa nieruchomości ustalona przez biegłą sądową określona została zgodnie

z warunkami rynku lokalnego, przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jej wartość takich jak położenie, zagospodarowanie i przeznaczenie na przyszłość.

Zażalenie na powyższe orzeczenie złożył dłużnik domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji ewentualnie jego zmiany przez uchylenie zaskarżonej czynności komornika oraz zasądzenia kosztów za obie instancje.

Skarżący podniósł, że biegła nie wzięła pod uwagę wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, która znajduje się na terenach inwestycyjnych przy drodze krajowej i jej wartość jest wyższa niż porównywane przez biegłą nieruchomości. Ponadto skarżąca zarzuciła, że sąd nie wziął pod uwagę innych zgłoszonych i przedstawionych dowodów na okoliczność wartości nieruchomości, w tym przedłożonej przez dłużniczkę wyceny nieruchomości sporządzonej w 2008 r. na zlecenie banku.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne.

Należy podzielić w całości ustalenia i ocenę prawną sądu pierwszej instancji. Przedstawiony przez biegłą tok rozumowania nie budzi zastrzeżeń i to zarówno z punktu widzenia zasad logiki, jak też doświadczenia życiowego. Natomiast zarzuty zażalenia są nietrafne i nie znajdują oparcia w obowiązujących przepisach. Stosownie bowiem do art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. w gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 261 poz. 2603) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny. Skarżący nie wskazuje żadnych okoliczności, które sprzeciwiałyby się zastosowaniu przez biegłą podejścia porównawczego metodą porównywania parami. Podejście porównawcze posłużyło do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości nieruchomości, przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich dwóch lat. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami uwzględnia szereg okoliczności, w tym także utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych. Biegła swoje stanowisko w tym zakresie szczegółowo uzasadniła, w tym także słuchana przez sąd na rozprawie w dniu 6 września 2012 r. podała, że dokonując wyceny nieruchomości brała pod uwagę jej lokalizację, położenie jej przy głównej drodze i wyjaśniła powody dla których wybrała do porównania określone trzy nieruchomości.

Nie jest zasadny także zarzut nie oparcia się przez sąd i biegłą na innych dowodach, a przede wszystkim pominięcie przedstawionej przez skarżącą wyceny na potrzeby banku z 2008 r. Przede wszystkim wycena ta jest sprzed czterech lat a nadto jak sama skarżąca podaje jest ona dokonana na potrzeby banku a więc brak podstaw do oparcia się na niej.

Zgodnie z §136 cyt. rozporządzenia sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Biegła dokonała oszacowania nieruchomości nie naruszając wyżej wskazanego przepisu. Zażalenie zatem jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

Wobec powyższego i na zasadzie art. art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397§2 i 13§2 k.p.c. postanowiono jak wyżej.