

Sygn. akt II Cz 214/16

## POSTANOWIENIE

K., dnia 29 kwietnia 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt**

**Sędziowie: SSO Barbara Mokras**

**SSO Janusz Roszewski – spr.**

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko dłużnikom S. K., Z. K. i L. K.

o świadczenie pieniężne

na skutek skargi dłużnika

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pleszewie P. T.

w postaci opisu i oszacowania nieruchomości

w sprawie o sygn. akt Km 2107/13

w przedmiocie zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Pleszewie

z dnia 23 lipca 2015 r., I Co 551/15

**p o s t a n a w i a :**

**oddalić zażalenia.**

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2015 r Sąd Rejonowy w Pleszewie oddalił skargę dłużników S. K., Z. K. i L. K. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pleszewie P. T.

w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie o sygn. akt KM 2107/13.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał, że operaty szacunkowe sporządzone przez biegłą sądową w sposób rzetelny, a dokonany dobór nieruchomości podobnych jest uzasadniony przyjętą metodą szacowania nieruchomości oraz wymogami przyjętych kryteriów.

Od powyższego postanowienia dłużnicy S. K., Z. K. i L. K. wnieśli zażalenie zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie skarg na czynność komornika

W uzasadnieniu skarżąca podnieśli, że stanowisko Sądu Rejonowego jest błędne, ponieważ biegła sądowa sporządziła operat szacunkowy przyjmując do porównań nieruchomości nie spełniające kryteriów nieruchomości porównawczych. Zdaniem skarżących są istotne różnice powierzchni pomiędzy powierzchniami nieruchomości porównywanych a nieruchomością szacowaną, podobnie w zakresie gospodarowania tych nieruchomości.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenia nie zasługują na uwzględnienie.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do zakwestionowania oszacowania nieruchomości dłużnika dokonanej w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą sądową na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko skarżącym w sprawie o sygn. akt Km 2107/13.

Analiza treści operatu szacunkowego wskazuje, że sporządzając operat szacunkowy biegła sądowa M. S. dokonała wyceny stosując podejście porównawcze, na podstawie nieruchomości podobnych pod względem najistotniejszych cech, tj. położenie, stan prawny i sposób korzystania, ale także rodzaj praw do gruntu, rodzaj zabudowy, stan techniczny wielkość gruntu oraz powierzchni ogólna i powierzchnie obiektów szklarniowych. Biegła w operacie precyzyjnie opisała szacowaną nieruchomość wraz z ich cechami wpływającymi na ustalenie jej wartości rynkowej, jak również szczegółowo opisała nieruchomości przyjęte do porównań. Operat został sporządzony bowiem przy zastosowaniu jednej z powszechnie przyjętych metod wyceny nieruchomości, przy uwzględnieniu aktualnej wartości nieruchomości podobnych oraz po wszechstronnym rozważeniu czynników wpływających na wartość szacowanej nieruchomości. Wynikające z tej analizy wnioski zostały przez biegłą uargumentowane w jasny, spójny i logiczny sposób, pozwalający na przyjęcie, że zasługują one na przyjęcie i dokonanie na ich podstawie niezbędnych ustaleń faktycznych przydatnych w dalszym toku postępowania.

Nie można podzielić zarzutu skarżących, że dokonując oszacowania wartości nieruchomości biegła nie uwzględniła faktu, iż nieruchomości porównywane z nieruchomością szacowaną różnią się powierzchnią. Biegła wskazała bowiem wyraźnie, że różnice pomiędzy nieruchomościami porównywanymi parami, dotyczące poszczególnych atrybutów, przez co należy rozumieć także podkreślane w zażaleniach skarżących powierzchnie nieruchomości, zostały skorygowane zgodnie z zastosowaną w operacie metodologią oraz uwarunkowaniami planistycznymi. W tym stanie rzeczy należy uznać, że zarzuty skarżących co do zasadności wniosków wynikających z przedmiotowego operatu szacunkowego stanowią jedynie polemikę z ustaleniami uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski