

Sygn. akt II Cz 491/16

## POSTANOWIENIE

K., dnia 9 sierpnia 2016 r.

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

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSO Alicja Bielan

**Sędziowie:** SSO Jan Brzęczkowski

SSO Janusz Roszewski – spr.

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela H. H.

z udziałem dłużnika S. R.

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie skargi dłużnika

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pleszewie P. T. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 14 października 2015 r.

w sprawie o sygn. akt Km 2113/11

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Pleszewie

z dnia 25 kwietnia 2016 r., I Co 1056/15

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

**oddalić zażalenie.**

SSO Alicja Bielan SSO Jan Brzęczkowski SSO Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 491/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Pleszewie oddalił skargę dłużnika S. R. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pleszewie P. T. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie

o sygn. akt 2113/11.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał, że nie ma podstaw do uznania za zasadne zarzutów dłużnika, ponieważ dobór przyjętych do wyceny nieruchomości z dnia 1 lipca 2013r. wynikał z wzięcia pod uwagę podstawowych ich cech cenotwórczych

i uwzględnienia poziomu różnic w zakresie cech pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami oraz odrzucenia transakcji z nietypowo niskimi cenami transakcji, właściwego zidentyfikowania a także z uwzględnienia w procesie wyceny pierwotnego zróżnicowania przyjętych cen rynkowych. Ponadto Sad Rejonowy podkreślił, że dłużnik składając wniosek

o dokonanie ponownej wyceny nie uiścił stosownej zaliczki.

Od powyższego postanowienia zażalenie wniósł dłużnik zaskarżając je w całości. Skarżący wniósł o jego zmianę przez uwzględnienie skargi i zobowiązanie komornika do przeprowadzenia ponownego opisu i oszacowania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżący powołując się na wcześniej sporządzone operaty szacunkowe z dnia 10 lipca 2009r. i dnia 31 lipca 2012r. zarzucił, że w jego ocenie wartość nieruchomości została znacznie zaniżona a ponadto wskazał na podstawę wniosku do dodatkowego opisu i oszacowania wynikającą z art. 951 k.p.c.

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

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela wszystkie ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i oparte na nich wywody uzasadniające rozstrzygnięcia o skardze dłużnika.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do zakwestionowania przez dłużnika oszacowania nieruchomości dokonanego w operacie szacunkowym przez biegłego sądowego M. szydlak z dnia 1 lipca 2013r, sporządzonego na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko skarżącej w sprawie o sygn. akt KM 2113/11. Skarżący podważając wnioski wyprowadzone przez biegłego z analizy przeprowadzonych czynności badawczych w operacie szacunkowym całkowicie pomija wyjaśnienia biegłej, przedstawione w postępowaniu przed Sądem

I instancji w piśmie z dnia 21 marca 2016r., w którym biegła w sposób wyczerpujący wyjaśniła jakie są źródła przyjętych aktualnych cen rynkowych nieruchomości. Podkreślić należy, wcześniej wydane przez biegłych wyceny nie ma wpływu na kształtowanie cen nieruchomości. Biegły każdorazowo przy wycenie konkretnej nieruchomości w oparciu o posiadana wiedzę stosuje metodę porównawczą analizując dokonane i aktualne transakcje. Taka też metoda została zastosowana w operacie szacunkowym przyjętym za podstawę opisu i oszacowania, której dłużnik w swoim zażaleniu w istocie nie podważa. Uwzględniając skutki zmian zachodzących na rynku transakcji nieruchomości, odwoływanie się skarżącego wyłącznie do cen z opinii wydanych w innym czasie, nie jest wystarczające do kwestionowania wydanego w sprawie operatu szacunkowego, który ma walor aktualności oraz pozostaje w związku z przedmiotem postępowania.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie jest uzasadnione upatrywanie podstawy do uzupełniającej wyceny w art. 951 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem podstawą do uwzględnienia wniosku mogą być tylko zmiany dotyczące stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Może to być również zmiana wartości rynkowej nieruchomości wywołana zmianą przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, czy

z istotną zmianą koniunktury na rynku obrotu nieruchomościami, która spowodowała dezaktualizację oszacowania. Skoro nie wystąpiły takie zmiany, co wynika także

z argumentów skarżącego, to sam upływ czasu nie stanowi samodzielnej podstawy do uwzględnienia wniosku. Wyjątek stanowi jedynie art. 985 §2 k.p.c., który w sytuacji tam przewidzianej wskazuje na potrzebę ponownego opisu i oszacowania wraz z upływem 3 lat od oszacowania do licytacji.

Z uwagi na powyższe, uznając zażalenie za nieuzasadnione, 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 Alicja Bielan SSO Jan Brzęczkowski SSO Janusz Roszewski