

Sygn. akt II Cz 725/16

POSTANOWIENIE

K., dnia 25 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Wojciech Vogt

Sędziowie: S.S.O. Barbara Mokras

S.S.O. Janusz Roszewski – spr.

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o.
w S.

z udziałem dłużnika S. K.

ze skargi na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pleszewie P. T. z dnia 10 marca 2015 r. w przedmiocie postanowienia o ukończeniu opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie Km 20/14

w przedmiocie zażalenia dłużnika S. K.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Pleszewie

z dnia 22 października 2015 r., sygn. akt I Co 559/15

postanawia:

oddalić zażalenie.

S.S.O. Barbara Mokras S.S.O. Wojciech Vogt S.S.O. Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 725/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Pleszewie oddalił skargę dłużnika S. K. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pleszewie P. T. z dnia 10 marca 2015 r. w przedmiocie postanowienia o ukończeniu opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie Km 20/14.

W uzasadnieniu wskazano, iż Sąd Rejonowy analizując przedmiotową opinię sporządzoną przez biegłą celem określenia wartości egzekwowanej nieruchomości ocenił, iż nie budzi ona zastrzeżeń, jest całościowa i zupełna. Sąd Rejonowy w oparciu o obowiązujące przepisy wskazał, że biegła właściwie przyjęła na potrzeby wyceny zajętej nieruchomości metodę porównywania parami. W ocenie Sądu I instancji biegła uwzględniła wszystkie atrybuty tej nieruchomości, zarówno jej położenie, przeznaczenie, stan techniczny, uzbrojenie, standard wykończenia i rodzaj zabudowy. Z tej przyczyny

ustalona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości była najbardziej prawdopodobna z cen możliwych do uzyskania na rynku.

Zażalenie na powyższe orzeczenie wniósł dłużnik S. K. zaskarżając je w całości i kwestionując jego zasadność z uwagi na pominięcie przez Sąd Rejonowy zaniżenia wartości egzekwowanej nieruchomości w kwestionowanym operacie szacunkowym.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dokonał dokładnej i wnikliwej oceny opinii biegłej stanowiącej podstawę dokonania zaskarżonej czynności Komornika Sądowego w postaci dokonania opisu i oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez dłużnika w zażaleniu podkreślić należy w pierwszej kolejności, iż w zasadzie stanowią one powtórzenie zarzutów podniesionych w skardze na czynność komornika inicjującej niniejsze postępowanie, które wbrew stanowisku zażalenia zostały szczegółowo i wyczerpująco wyjaśnione przez Sąd I instancji. W konsekwencji w istocie nie stanowią zarzutów wobec orzeczenia Sądu Rejonowego a jedynie polemikę z jego rozstrzygnięciem, w tym w szczególności odmienną ocenę opinii biegłej, z którą skarżący się nie zgadza z uwagi na niekorzystną, jego zdaniem, wysokość wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zauważyć trzeba, że Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) – zwane dalej rozporządzeniem, wskazuje sposób określania wartości nieruchomości, które polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości (§ 3 ust. 1 rozporządzenia). Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Wskazać przy tym należy, iż podstawy do zastosowania poszczególnych przepisów zawartych w tym akcie prawnym pozostają w gestii biegłego, który posiada wiadomości specjalne, a w konsekwencji jest w stanie ocenić jaka metoda dokonania wyceny w danym stanie faktycznym jest możliwa do przeprowadzenia a także jaka będzie najbardziej miarodajna i obiektywnie wiarygodna. Przy stosowaniu metody porównywania parami, którą posłużyła się biegła w niniejszej sprawie, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4 ust. 3 rozporządzenia).

Podkreślić także trzeba, że oparcie zażalenia na jedynie subiektywnym przekonaniu dłużnika o zaniżeniu wartości wycenianej nieruchomości, przy braku wykazania przynajmniej posiadania wiadomości specjalnych w tym zakresie, oceniane być może jedynie w kategoriach polemiki z wyceną dokonaną przez biegłego. Tym samym w niniejszej sprawie nie ma żadnych podstaw do zakwestionowania zaskarżonego postanowienia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

S.S.O. Barbara Mokras S.S.O. Wojciech Vogt S.S.O. Janusz Roszewski