

Sygn. akt II Cz 455/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2014 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 21 października 2014 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela K. G.

przeciwko dłużnikowi L. P. (1) i A. P. (1)

skarga na czynność komornika

na skutek zażalenia dłużników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jarocinie

z dnia 16 kwietnia 2014r. sygn. akt I Co 105/14

p o s t a n a w i a:

oddalić zażalenie

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie oddalił skargę dłużników A. P. (2) i L. P. (2) na czynność Komornika Sądowego przy tym Sądzie J. K. w sprawie Km 1766/09 obejmującą opis i oszacowanie nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu wskazano, iż opinia sporządzona przez biegłego J. C. 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.

Zażalenie na powyższe orzeczenie złożyli dłużnicy domagając się jego zmiany i uchylenia zaskarżonych czynności, obciążenia wierzyciela kosztami nowego opisu i oszacowania, zawieszenia postępowania egzekucyjnego i obciążenia

wierzyciela kosztami niniejszego postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej

Skarżący podnieśli, że sąd naruszył przepisy postępowania a także popełnił błędy w ustaleniach polegające na przyjęciu przez sąd, że opinia biegłego nie zawiera wad powodujących konieczność powołania nowego biegłego, przyjęciu, że biegły należycie uzasadnił przyczyny ustalenia przyjętych cen, pominięciu, że lokal usytuowany jest w atrakcyjnej części miasta, co mogło spowodować zaniżenie wyceny a także zakwestionowali wysokość kosztów wyceny.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne.

Należy podzielić w całości ustalenia i ocenę prawną sądu pierwszej instancji. Przedstawiony przez biegłego 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. 2014 r. poz. 518) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny.

Biegły zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Określenie ceny nieruchomości poprzedzono analizą rynku nieruchomości a w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

Biegły porównywał transakcje m. in. pod względem podobieństwa lokalizacji. Biegły swoje stanowisko w tym zakresie uzasadnił zarówno w oszacowaniu, jak i w swym wyjaśnieniu z dnia 10 marca 2014 r. do skargi dłużników a także słuchany przez sąd na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014 r. podał, że uwzględnił położenie lokalu i ten współczynnik jest dość wysoki. Biegły szacując przedmiotową nieruchomość pod uwagę wziął także rok budowy budynku, standard wykończenia lokalu, jego stan techniczny, wyposażenie w instalacje oraz otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości. Przede wszystkim w sposób wyczerpujący i przekonujący biegły jak również komornik w uzasadnieniu zaskarżonej czynności uzasadnili niższą cenę lokalu niż cena z 2010 r.

Wycena nieruchomości dokonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami, skarżący nie wskazali w swym zażaleniu w jaki sposób cytowane w zażaleniu przepisy miałyby zostać przez biegłego czy też komornika naruszone. Zdaniem sądu odwoławczego zarzuty sprowadzające się do naruszenia przepisów nie są uzasadnione. Pozostałe zarzuty zawarte w zażaleniu także nie znajdują uzasadnienia. Dłużnicy nawet nie uprawdopodobnili swoich twierdzeń a mianowicie nie wykazali, że położenie lokalu jest w bardzo atrakcyjnej lokalizacji powodującej wyraźnie wyższe ceny.

Zgodnie z przepisami sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Biegły dokonał oszacowania nieruchomości nie naruszając wyżej wskazanego przepisu. Nie zasadny jest także zarzut kwestionujący wysokość kosztów opisu i oszacowania – zastrzeżeń w tym zakresie dłużnicy niczym nie uzasadnili. 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.