

Sygn. akt II Cz 953/13

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

SSO Janusz Kasnowski

SSO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzyciela Banku (...) spółki akcyjnej z siedzibą w K., (...) z siedzibą w B.

przeciwko dłużnicze B. P.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skarg dłużniczki:

- z dnia 19 lipca 2013 roku na czynność komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. G., polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w sprawach: Km 317/13, Km 2082/12

- z dnia 21 sierpnia 2013 roku na czynność komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. G. w postaci obwieszczenia o licytacji zajętej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w X Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wyznaczonej na dzień 2 września 2013 roku w sprawach: Km 317/13, Km 2082/12

na skutek zażalenia dłużniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 03.10.2013 roku, sygn. akt XII Co 1060/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 953/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 03.10.2013 roku oddalił skargę dłużniczki z dnia 19.07.2013 roku na czynność komornika sądowego J. G. polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości zajętej w sprawach Km 317/13 i Km 2082/12 i umorzył postępowanie w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu Sąd podał, że argumenty zawarte w skardze w żaden sposób nie podważyły wartości opinii biegłego stanowiącego podstawę oszacowania wartości nieruchomości. Biegły ustosunkował się do podnoszonych przez dłużniczkę zarzutów wyjaśniając, iż przy wycenie nieruchomości zastosował metodę porównawczą i analizę rynku nieruchomości a przyjęta przez niego cena jest wyższa od średniej ceny transakcyjnej, co wynika z uwzględnionego przez biegłego wysokiego poziomu stanu zagospodarowania i stanu technicznego. Biegły wskazał, że dane o cenach transakcyjnych zostały ustalone na podstawie badania aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości znajdujących się w dokumentacji starostwa powiatowego, a do porównania przyjęto nieruchomości podobne, możliwie najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej. W ocenie biegłego powoływanie się przez dłużniczkę na sporządzony w 2009 roku przez innego rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy jest nieuzasadnione albowiem operat został sporządzony dla innego celu niż obecnie opinia w innej dacie i przy innym stanie rynku nieruchomości a przede wszystkim opierał się na innym segmencie rynku nieruchomości (nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi) podczas gdy przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość letniskowa. W okresie od 2009 roku do 2013 roku trend cen nieruchomości był spadkowy i wynosił – 34,5%.

Dlatego też Sąd Rejonowy uznał operat sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania za zupełny i adekwatny do stanu faktycznego aktualnego w dacie jego sporządzenia. Opis i oszacowanie Sąd Rejonowy uznał również a sporządzony zgodnie z ustalonymi w tym zakresie przepisami prawa. Dlatego też Sąd skargę dłużniczki jako bezzasadną oddalił.

Zażalenie na to postanowienie w zakresie w/o wniosła dłużniczka domagając się jego uchylenia i dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego w dziedzinie wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużniczki należało uznać za bezzasadne. W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że skarżąca nie podważyła w żaden sposób prawidłowości poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń i argumentacji, co do prawidłowości zarówno wyceny sporządzonej przez biegłego jak i czynności komornika związanych z opisem i oszacowaniem nieruchomości. Jedynym argumentem przywołanym w uzasadnieniu zażalenia było przywołanie sporządzonego w 2009 roku operatu szacunkowego.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż dłużniczka nie podważyła ani metody wyliczenia wartości nieruchomości przyjętej przez biegłego ani wyliczeń biegłego. Biegły w sposób przekonujący wyjaśnił, dlaczego stosując metodę porównawczą do swoich wyliczeń przyjął nieruchomości o takim samym jak przedmiotowa charakterze tj. domku letniskowego. Już tylko z tego wyjaśnienia wynika, że nie można porównywać operatu szacunkowego z 2009 roku i sporządzonego w 2013 roku, bowiem rzeczoznawca do swoich wyliczeń przyjął w 2009 roku nieprawidłowe transakcje dotyczące domów jednorodzinnych a nie o takim samym przeznaczeniu jak nieruchomość egzekwowana.

Dodatkowo rację ma biegły, iż w tym w/w okresie ceny nieruchomości przejawiały tendencję spadkową.

Obie te w/w okoliczności w dostateczny sposób wyjaśniają różnicę w wycenie między oboma operatami i dają jednocześnie podstawę do uznania za bezzasadne zarzutów dłużniczki.

Skoro komornik sądowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami sporządził opis i oszacowanie nieruchomości, skoro powołał biegłego, który w sposób prawidłowy, stosując właściwe metody wyliczył wartość nieruchomości, to nie da się biegłemu zarzucić uchybienia przepisom postępowania.

Dlatego też na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc zażalenie dłużniczki należało oddalić.