

Sygn. akt II Cz 96/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy**

w następującym składzie:

**Przewodniczący - SSO Piotr Starosta**

**Sędziowie - SO Wojciech Borodziuk**

**SO Aurelia Pietrzak (spr.)**

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela I. K.

przeciwko R. B.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużników na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 14 października 2013 r., sygn. akt XII Co 6633/12

**postanawia:**

**oddalić zażalenia.**

Sygn. akt II Cz 96/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 14 października 2013 r., sygn. akt XII Co 6633/12, oddalił skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. D. – tj. opis i oszacowanie nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

W uzasadnieniu skargi dłużnik wskazał, iż opis i oszacowanie w przedmiotowej sprawie nastąpiły z naruszeniem przepisów prawa, w wyniku czego przyjęto zaniżoną wartość nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiotem opisu i oszacowania była nieruchomość położona w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...). Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły zgodnie z wymogami art. 948 kpc. Sąd w przedmiotowej sprawie nie dopatrywał się uchybień w powołaniu biegłego oraz w wykonanym przez niego oszacowaniu. W tym zakresie w pierwszej kolejności podkreślił, że bezzasadnym w aspekcie prawidłowości przeprowadzenia opisu i oszacowania jest zarzut skarżącego dotyczący nie uwzględnienia faktu, iż podobne nieruchomości w okolicy występują w obrębie wolnorynkowym w zdecydowanie wyższych cenach. Zgodnie z art. 153 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz z treścią § 4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Przy metodzie korygowania ceny średniej porównuje się cechy nieruchomości sprzedanych z

nieruchomością wycenianą i koryguje wartość na podstawie analizy różnic w porównywanych cechach. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wskazane wymogi zostały uwzględnione przez biegłego w sporządzonej wycenie. Sąd I instancji podkreślił, iż rzeczywistą wartość nieruchomości podlegającej egzekucji w każdym przypadku koryguje dopiero przetarg, który odbędzie się w trakcie licytacji, kształtowany w głównej mierze prawami popytu na tego rodzaju nieruchomości. W związku z powyższym, w ocenie Sądu, zarzuty skargi w zakresie dotyczącym przyjętych metod i założeń wyceny należało uznać za chybione.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy uznał operat szacunkowy złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego za wystarczająco szczegółowy, wewnętrznym spójny i zupełny. Opis i oszacowanie nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W wycenie biegły wziął pod uwagę szereg czynników mających wpływ na wartość nieruchomości i z poczynionych założeń wyciągnął prawidłowe wnioski. Z treści opinii jawi się duża wiedza specjalistyczna biegłego. Argumenty podnoszone przez dłużnika w żadnym stopniu nie podważają wartości opinii biegłego.

Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie nie dopatrzył się uchybień w sporządzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. D.. Interes skarżącego nie został naruszony w sposób przez niego wskazany w skardze.

W tym stanie rzeczy, Sąd Rejonowy uznał skargę na czynność Komornika przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...), za bezzasadną i skargę oddalił.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżył dłużnik, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie przepisów postępowania i to w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, poprzez nie odniesienie się przez Sąd do wszystkich zarzutów zgłaszanych przez dłużnika w treści wniesionej skargi na czynność komornika, jak i naruszenie przepisów postępowania, w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy poprzez niewyjaśnienie stanu faktycznego sprawy, arbitralne przyznanie racji wyjaśnieniom biegłego sądowego, przy jednoczesnym pominięciu wyjaśnień i zarzutów dłużnika, jak i poprzez zaniechanie przez Sąd wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy i utrzymujących się wątpliwości na skutek zgłoszonych przez dłużnika zarzutów i w konsekwencji oparcie rozstrzygnięcia na nieustalonym stanie faktycznym sprawy.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i zmianę opisu i oszacowania nieruchomości, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

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

Zażalenie jest bezzasadne. Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że oszacowanie nieruchomości stanowiącej przedmiot egzekucji dokonane zostało w sposób prawidłowy.

W niniejszej sprawie, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c. oszacowania dokonał powołany przez komornika biegły, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261, poz. 2603) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109).

Nieruchomość w sprzedaży egzekucyjnej jest przedmiotem obrotu i biegły ustalając jej wartość zobligowany był przepisem art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustalenia jej wartości rynkowej. Wartość rynkową nieruchomości ustala się wg przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania. Sposób ustalenia wartości rynkowej

nieruchomości określa szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207 poz. 2109).

Biegły zobowiązany został do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, którą to ustala według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania.

Sąd Okręgowy nie dostrzega żadnych uchybień w sporządzeniu przez biegłego operatu szacunkowego dla potrzeb niniejszego postępowania. Biegły sporządził wycenę z zastosowaniem prawidłowych metod, co więcej, wziął również pod uwagę także i inne liczne kryteria mające wpływ na wartość nieruchomości. Biegły sporządzając opinię wykazał się dużą wiedzą specjalistyczną i fachową.

Należy zwrócić uwagę, że opinia biegłego podlega szczególnym kryteriom oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. w sprawie I CKN 1170/98 (OSNC 2001/4 poz. 64). Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że operat szacunkowy jest wewnętrznie spójny, szczegółowy i nie budzi zastrzeżeń tak co do prawidłowości sporządzenia, jak i zupełności i miarodajności jego treści.

Odnosząc się do zarzutu braku uwzględnienia w operacie szacunkowym nasadzeń i remontów, należy stwierdzić, że zarzut ten jest nietrafiony. Na stronie 8 operatu biegły wprost stwierdza, że „w pozostałej części urządzony teren rekreacyjny z nasadzeniami zieleni ozdobnej oraz stawem, ponadto na nieruchomości obiekty małej architektury ogrodowej”. Biegły wziął także pod uwagę wysoki standard wykończeń wewnątrz, jak i wskazał na bardzo dobry stan techniczny pomieszczeń w domu (strona 9 operatu szacunkowego), zaś dobry stan techniczny w budynku użytkowym (strona 10 operatu).

Nie bez znaczenia pozostaje jednak fakt, że skarżący nie wykazał, że przedmiotowa nieruchomość jest warta więcej, niż kwota określona przez rzeczoznawcę, ani w jaki sposób istniejące nasadzenia i remonty miałyby podnosić wartość nieruchomości.

Należy zauważyć, że dłużnik w swoim zażaleniu wysuwa w stosunku do sporządzonego operatu tożsame zarzuty jak w skardze na czynność komornika. Nie tylko biegły ustosunkował się szczegółowo do podnoszonych zarzutów, ale i Sąd Rejonowy poddał je następnie wnikliwej analizie, uzasadniając obszernie swoje stanowisko w tym zakresie. Brak jest więc potrzeby przytaczania w tym miejscu szerokiej argumentacji Sądu Rejonowego, którą Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Skarżący nie przytoczył natomiast żadnych rzeczowych argumentów, które pozwoliłyby zakwestionować prawidłowość sporządzonego operatu, w tym ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości. Dla przyjęcia takiego twierdzenia nie jest wystarczające wskazanie, że w subiektywnym odczuciu skarżącego wartość ta winna być wyższa. W szczególności, iż skarżący niesłusznie powołuje się w tym zakresie na okoliczności, których biegły jego zdaniem nie uwzględnił. Podobnie zarzut, iż nie można zgodzić się z biegłym, że w okresie od połowy 2011 roku do daty wyceny, ceny nieruchomości podobnych uległy obniżeniu średnio o 6,5 %. Uzasadniając postawiony zarzut skarżący podaje jako źródło posiadanej wiedzy – Internet. Przeciwwstawiając subiektywnemu przekonaniu skarżącego niemającego niewątpliwie niezbędnej wiedzy w tym zakresie, fachową, rzetelną, jasną i spójną opinię biegłego w tym zakresie, który wyjaśnia przyczyny obniżenia cen nieruchomości, nie sposób podzielić argumentacji skarżącego. Tym bardziej więc nie podważa ona ani wartości opinii biegłego, ani też nie podważa prawidłowości poczynionych na jej podstawie ustaleń przez Sąd Rejonowy.

Podkreślić w tym miejscu należy, że wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego dokonuje się w oparciu o ceny transakcyjne (wynikające z aktów notarialnych umów sprzedaży), a nie na podstawie subiektywnych odczuć dłużnika. Podobnie, ocena przez dłużnika określonych cech nieruchomości jako istotnych nie podważa prawidłowości sporządzonego operatu. Wycena nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, którymi

nie dysponuje dłużnik. W tym zakresie podstawą oceny opinii biegłego nie może być subiektywne przekonanie, co do innej wartości nieruchomości prezentowane przez dłużnika. Subiektywne przekonanie skarżącego co do odmiennej oceny okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości jak i metody dokonywania wyceny oraz kryteriów jakie winien biegły uwzględnić nie podważają prawidłowości wniosków Sądu Rejonowego i nie może mieć wpływu na ocenę, czy biegły dokonał oszacowania w sposób odpowiadający treści art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w konsekwencji oszacowania dokonanego przez Komornika w celu licytacji nieruchomości ( art. 948 k.p.c.).

W konsekwencji, Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw, aby podważyć czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Uznając zatem, że zaskarżonym postanowieniem prawidłowo rozstrzygnięto skargę, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił zażalenie.