

Sygn. akt: II Cz 879/14

## POSTANOWIENIE

dnia 13 lutego 2015r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Janusz Kasnowski (spr.)

Sędziowie: SO Irena Dobosiewicz

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2015r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku

Banku (...) S.A. w W. (wierzyciela)

z udziałem

K. R., M. F. (dłużników)

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużniczki M. F.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 16 września 2014 r. w sprawie o sygn. akt: XII Co 10159/11 – w części oddalającej skargę dłużniczki na czynność komornika sądowego

***postanawia:***

***oddalić zażalenie.***

Sygn. akt II Cz 879/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 16 września 2014 r. zwolnił dłużniczkę od kosztów sądowych w sprawie ze skargi z dnia 7 lipca 2014r. oraz oddalił skargę dłużniczki M. F. na sporządzony przez Komornika Sądowego M. P. działającego przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy opis i oszacowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej, będącej przedmiotem egzekucji.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że skarga na czynność komornika ma zastosowanie wówczas, gdy działania komornika naruszają lub zagrażają prawom stron. Podstawą skargi mogą być jednak tylko proceduralne wadliwości dokonanych czynności. Zatem konieczne jest wykazanie przez skarżącego, jakie uchybienia popełnił komornik sądowy przy dokonywaniu czynności egzekucyjnych, w tym wypadku w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Sąd Rejonowy w istocie uznał, że skarżąca dłużniczka M. F. nie wykazała by przy dokonywaniu opisu i oszacowania jej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0512 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), powstały jakieś istotne uchybienia wymagające usunięcia. Nie podzielił twierdzeń dłużniczki, że egzekucją powinna być objęta nieruchomość położona przy ul. (...) i że niewłaściwie została określona jej powierzchnia, co szerzej uzasadnił. Uznał ostatecznie, że opis i oszacowanie nieruchomości dłużniczki zostały dokonane prawidłowo, z zachowaniem wymaganych przepisów prawa, które wskazał, przez co skargę dłużniczki oddalił, jako nieuzasadnioną - na podstawie art.767 § 1 kpc (zaskarżone postanowienie wraz z uzasadnieniem - k.550 - 551).

Zażalenie na powyższe postanowienie wniosła dłużniczka M. F., a z jego treści wnosić należy, że domagała się domagając się jego zmiany poprzez uchylenie czynności Komornika Sądowego polegającej na dokonaniu opisu i oszacowania jej nieruchomości, co - w jej ocenie - było działaniem bezprawnym, jak prowadzenie całej egzekucji wobec niej (zażalenie dłużniczki - k.559 - 563).

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

Zażalenie dłużniczki nie znajduje żadnego uzasadnienia. Skarżąca w zażaleniu w zasadzie postawiła ponownie podobne zarzuty, jak w uprzednio złożonej skardze na czynności Komornika, które stały się przedmiotem analizy i negatywnej oceny Sądu Rejonowego, którą Sąd odwoławczy podziela.

To co powinno znaleźć się w protokole opisu i oszacowania nieruchomości określa w istocie art.947&l kpc, a kolejny przepis art.948&l kpc wymaga, by w oszacowaniu pomógł komornikowi biegły sądowy uprawniony do szacowania nieruchomości. Zatem aby zarzuty skarżącego mogły odnieść skutek i doprowadzić do nałożenia na komornika obowiązku dokonania ponownego opisu i oszacowania nieruchomości musi on wykazać, iż opis jest na tyle wadliwy (niekompletny, bo pomija istotne jej składniki), że w konsekwencji i oszacowanie nieruchomości jest nieprawidłowe lub, że przy prawidłowym opisie samo oszacowanie budzi wątpliwości, bo wartość rynkowa nieruchomości ustalona została wadliwie (została istotnie zaniżona lub zawyżona). Zarówno w skardze, jak i w rozpoznawanym zażaleniu dłużniczka tego nie tylko nie wykazała, ale nawet nie przedstawiła takich okoliczności, które poddałyby w wątpliwość prawidłowość sporządzenia opisu i oszacowania jej nieruchomości. Jej wywody w zażaleniu są bardziej ogólnej natury, bo kwestionuje w istocie istnienie długu i swojej odpowiedzialności, a w konsekwencji zasadność wszczęcia i prowadzenia wobec niej egzekucji. Zatem takie zarzuty i na tym etapie postępowania egzekucyjnego (opisu oszacowania nieruchomości) nie mogły odnieść skutku.

W szczególności nie budzi wątpliwości, że nieruchomość objęta egzekucją znajduje się w K. przy ul. (...), co odnotowano w protokole opisu i oszacowania i co potwierdzają zapisy w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości o nr KW (...) oraz załączone do oszacowania dane katastralne. Nie budzi też zastrzeżeń wycena (oszacowanie) nieruchomości sporządzona z pomocą biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości, który sporządził operat szacunkowy z dnia 25 czerwca 2013r., przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i z wykorzystaniem powszechnie stosowanego przy wycenie nieruchomości podejścia porównawczego. Biegły wziął pod uwagę szereg czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, a w szczególności atrakcyjność lokalizacji, stan techniczny i zagospodarowanie nieruchomości zabudowanej oraz wielkość powierzchni użytkowej. Sąd uznał za wystarczającą dokonaną przez biegłego analizę lokalnego rynku nieruchomości i cen nieruchomości podobnych do wycenianej. Odnośnie rzekomego zafałszowania pomiarów budynku, co skarżąca podnosiła głównie w skardze, to dokonując pomiarów biegły wziął pod uwagę fakt, że na ścianach znajdują się okładziny, w związku, z czym nie miał możliwości uzyskania wymiarów w świetle surowych ścian, ale uwzględnił tę okoliczność dokonując obliczeń z odjęciem przypuszczalnej grubości okładzin. Nie ma w sprawie innych okoliczności, które mogłyby wskazywać, że poczynione przez biegłego pomiary były wadliwe lub wadliwe na tyle, że wpłynęły ostatecznie na ustalenie niewłaściwej powierzchni użytkowej budynku, a w konsekwencji na określenie wartości rynkowej nieruchomości. Poza tym pamiętać należy, że wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego z wykorzystaniem podejścia porównawczego 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 w jego subiektywnej ocenie, nie ma znaczenia, jeżeli nie podważa wartości oszacowania. Skarżąca nie wykazała, by wielkość powierzchni użytkowej była inna niż określona w operacie szacunkowym biegłego (por. - k.17 operatu). Nie wykazała też, by wycena m powierzchni użytkowej przyjęta przez biegłego w operacie (2 462,33 zł) była nieuzasadniona i powinna być wyższa. Pamiętać należy, na co zwrócono uwagę już wcześniej, że wyceny nieruchomości dla potrzeb jej oszacowania w egzekucji dokonuje się z uwzględnieniem cen rynkowych (można rzecz uśrednionych, możliwych do uzyskania), które już na etapie licytacji

mogą okazać się zbyt wysokie lub w przypadku zainteresowania kupnem nieruchomości mogą ulec podwyższeniu.  
Zatem

w sprawie brak uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że ogólna wartość nieruchomości dłużniczki objęta egzekucją została zaniżona, a tym bardziej w stopniu istotnym.

Z tych zasadniczych przyczyn i mając na uwadze argumenty przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd odwoławczy oddalił zażalenie dłużniczki, jako nieuzasadnione (na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c. i art. 13 §2 k.p.c).