

**Sygn. akt II Cz 341/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

Sędziowie: SO Janusz Kasnowski

SO Wojciech Borodziuk

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela Banku (...) S.A. z siedzibą w K.

przeciwko dłużnikom Z. S. i E. S.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

w przedmiocie skargi dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości dokonane w dniu 15.10.2013 roku przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie M. W. w sprawie Km 1296/12

na skutek zażalenia dłużników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Szubinie

z dnia 14.02.2014 roku, sygn. akt I Co 968/13

postanawia:

**oddalić zażalenie.**

Na oryginale właściwe podpisy

**Sygn. akt II Cz 341/14**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Szubinie postanowieniem z dnia 14.02.2014 roku oddalił skargę dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji. Dłużnicy w skardze kwestionowali oparcie się przez komornika na operacie szacunkowym, w którym wycena nieruchomości została ustalona na kwotę o połowę niższą od zainwestowanej przez skarżących. Sąd Rejonowy uznał, że wbrew twierdzeniom skarżących, sporządzony przez biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości operat szacunkowy nie budzi żadnych wątpliwości, jest rzetelny i wszechstronny. Opinia uwzględnia cechy nieruchomości, a w szczególności jej lokalizację, położenie i wielkość, które mają wpływ na jej wartość. Biegły zastosował prawidłową metodę wyceny – porównania nieruchomości parami po uprzedniej analizie lokalnego rynku nieruchomości. Istniejąca od dłuższego czasu stabilizacja cen na rynku nieruchomości sprawia, w ocenie Sądu Rejonowego, że wycena dokonana przez biegłego sądowego pozostaje nadal aktualna.

Zażalenie na to postanowienie wnieśli dłużnicy, podnosząc, że według ich oceny operat szacunkowy budzi wątpliwości, nie jest rzetelny i wszechstronny. Zdaniem skarżących opinia biegłego sądowego nie uwzględnia ceny nieruchomości a w szczególności lokalizacji, położenia, wielkości, które mają wpływ na wartość posiadłości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie należało uznać za bezzasadne.

Dłużnicy ani w skardze ani w zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego nie przedstawili żadnych argumentów na potwierdzenie podnoszonych przez siebie zarzutów co do opisu i oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji.

Aby podważyć oszacowanie nieruchomości, jeżeli któraś ze stron postępowania kwestionuje wnioski operatu szacunkowego, na których oparł się komornik, winna wskazać w jakim zakresie opinia biegłego jest niepełna czy nierzetelna. Za dalece niewystarczające uznać należy samo zakwestionowanie opinii.

Po zapoznaniu się z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego R. G. również Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, iż opinia biegłego jest pełna a biegły przy wyliczeniu wartości nieruchomości bierze pod uwagę wszystkie niezbędne elementy mające wpływ na wartość całej nieruchomości. Wbrew zarzutom dłużników biegły wziął pod uwagę lokalizację nieruchomości, jej przeznaczenie, wielkość i stan zagospodarowania a także wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej i stan techniczna użytkowy. Wszystkie te elementy zostały opisane na stronach: 6,7 i 8 operatu szacunkowego. Sąd nie ma również żadnych wątpliwości co do zastosowanej przez biegłego metody wyceny – jest to powszechnie stosowana i uznawana za najbardziej miarodajną dla ustalenia ceny rynkowej nieruchomości – metoda porównawcza. Na stronach od 8 do 16 operatu szacunkowego biegły w sposób jasny i rzetelny dokonuje analizy lokalnego rynku nieruchomości i podobnych transakcji.

Wobec powyższego zarzuty dłużników uznać można za całkowicie gołosłowne, tym bardziej, że jak wyżej wskazano ograniczając się one jedynie do zaprzeczenia rzetelności opinii biegłego bez wskazania na czym opierają skarżący swoje wątpliwości.

Dlatego też na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 1 i § 2 kpc oraz art. 13 § 2 kpc zażalenie dłużników jako bezzasadne należało oddalić.