

Sygn. akt II Cz 581/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2014 r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy**

w następującym składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Starosta

Sędziowie - SO Irena Dobosiewicz/spr /

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: **M. S. (wierzycielki)**

przeciwko: **J. S. (dłużnikowi)**

o: egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 13 marca 2014 r. sygn. akt I Co 929/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

(na oryginale właściwe podpisy)

Sygn. **akt II Cz 581/14**

UZASADNIENIE

Dłużnik J. S. wniósł skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie A. G. w sprawie Km 8762/12, tj. opis i oszacowanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L., dla którego Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotowa nieruchomość została zbyt nisko wyceniona nadto nie została uwzględniona okoliczność przynależności do lokalu garażu i działki o powierzchni 825 m².

W odpowiedzi na skargę Komornik podniósł, że nie zasługuje ona na uwzględnienie, gdyż protokół opisu i oszacowania odpowiada wymogom przewidzianym w art. 948 k.p.c. Również operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Szubinie oddalił skargę.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że brak jest jakichkolwiek podstaw, aby kwestionować

dokonaną przez biegłego sądowego wycenę nieruchomości. Operat szacunkowy zawiera

wszelkie niezbędne dane ocenianej nieruchomości, określone w art. 155 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). Biegły

opisał zastosowane podejście oraz metodę wyceny i przekonująco je uzasadnił. Sąd uznał za bezzasadne twierdzenia dłużnika, że do opisu lokalu należy zaliczyć budynek gospodarczy oraz działkę gruntu o powierzchni 825 m. W opisie nieruchomości-(lokalu) należy uwzględnić -pomieszczenia przynależne, które są wyszczególnione w księdze wieczystej. W przypadku lokalu dłużnika brak jest wzmianki o przynależności ach, o których mowa w skardze.

W ocenie Sądu Rejonowego analiza operatu szacunkowego wskazuje, że został on sporządzony rzetelnie, a dłużnik w swojej skardze nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów wobec tego operatu. Subiektywne odczucia skarżącego co do takiej, a nie innej (wyższej) wartości rynkowej nieruchomości, nie poparte rzetelnymi faktami nie mogą podważać ustaleń prawidłowego operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Postanowienie zaskarżył zażaleniem dłużnik i domagał się jego zmiany poprzez uwzględnienie skargi na czynności Komornika.

1

W uzasadnieniu podniósł, że w operacie szacunkowym nie uwzględniono położenia przedmiotowej nieruchomości w pobliżu obiektów podnoszących jej wartość, m.in. takich, jak sklepy, boiska, szkoły oraz dogodnego do niej dojazdu oraz niewłaściwie dokonano porównania z nieruchomościami odległymi aż o ok. 50 km od miejsca jej położenia. Nie wzięto też pod uwagę dobrego stanu lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest zasadne. Sąd Rejonowy wydał trafne rozstrzygnięcie w przedmiocie skargi na czynności Komornika.

Przechodząc do rozpoznania zażalenia należy przypomnieć, że podstawę prawną sporządzenia opisu i oszacowania stanowią poza przepisami kodeksu postępowania cywilnego, również przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Sądu Okręgowego podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że biegły należycie wywiązał się ze zleconych mu w toku postępowania egzekucyjnego czynności, nie sposób zarzucić mu przy tym braku rzetelności. Biegły sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości tj. metodę porównania parami.

Podniesione w zażaleniu zarzuty były bezzasadne. Zważyć bowiem należy że biegły sądowy

m.in. na podstawie wizji lokalnej ustalił i uwzględnił przy ustalaniu ceny fakt, iż w

pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajduje się mały sklep spożywczy i przystanek PKS

oraz że nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej (k. 3 operatu). Nietrafiony jest również zarzut uwzględnienia przez biegłego, przy porównywaniu cen uzyskanych za podobne nieruchomości,

obiektów położonych w znacznej odległości od tej podlegającej wycenie. Jak wynika z operatu,

rynek lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność - tak jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości - w gminie (...) i (...)jest bardzo ubogi, dlatego analizie poddano rynek

lokali mieszkalnych w sąsiednich gminach powiatu (...) (k. 5 operatu). Sąd

Okręgowy nie znajduje podstaw do zakwestionowania tak dokonanej analizy.

W konsekwencji zarzuty skarżącego nie były zasadne.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie.