

Sygn. akt II Cz 196/14

POSTANOWIENIE

K., dnia 6 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Barbara Mokras – spr.

SSO Janusz Roszewski

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2014 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela L. S. (1)

z udziałem dłużniczki S. S.

na skutek skargi dłużniczki

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu J. K.

w postaci opisu i oszacowania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), sygn. akt (...)

w przedmiocie zażalenia dłużniczki

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 28 stycznia 2014 r., I Co 3185/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu oddalił skargę dłużniczki S. S. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kaliszu J. K. z dnia 28 lipca 2013 r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) wraz z wynoszącym (...) części udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu zapisanego w księdze wieczystej numer (...), sygn. akt (...).

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał, że nie ma podstaw do uznania za zasadny zarzut skarżącej, iż oszacowanie nieruchomości dokonane w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą sądową U. Ż. zostało zaniżone z uwagi na fakt, iż w innym operacie szacunkowym, sporządzonym dla tej nieruchomości w 2010 r., wartość ta została określona w wyższej wysokości.

Od powyższego postanowienia dłużniczka wniosła zażalenie zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła tożsamy zarzut, wskazując, iż oszacowanie wartości nieruchomości w niższej wysokości niż w poprzednio sporządzonym operacie szacunkowym nie jest uzasadnione z uwagi na okoliczność, że wraz z upływem czasu wartość wszystkich nieruchomości wrasta, a nie maleje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do zakwestionowania oszacowania nieruchomości dłużniczki dokonanej w operacie szacunkowym biegłej sądowej U. Ż., sporządzonej na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko skarżącej z wniosku L. S. (2). Jak zasadnie wskazał Sąd I instancji, operat szacunkowy sporządzony dla oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w 2010 r. utracił ważność z upływem roku od dnia jego sporządzenia, co wynika z dyspozycji przepisu art. 156 § 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.). Tym samym prawnie relevantny jest jedynie operat sporządzony przez biegłą U. Ż. na potrzeby niniejszej sprawy. Słusznie przy tym zauważył Sąd ad quo, że analiza treści przedmiotowego operatu wskazuje, że został on sporządzony przy zastosowaniu prawidłowych metod wyceny nieruchomości, przy uwzględnieniu aktualnej wartości nieruchomości podobnych oraz po wszechstronnym rozważeniu czynników wpływających na wartość szacowanej nieruchomości. Wynikające z tej analizy wnioski zostały przez biegłą uargumentowane w jasny, spójny i logiczny sposób, pozwalający na przyjęcie, że zasługują one na przyjęcie i dokonanie na ich podstawie niezbędnych ustaleń faktycznych przydatnych w dalszym toku postępowania.

W tym stanie rzeczy należy podzielić pogląd Sądu I instancji, że zarzuty skarżącej co do zasadności wniosków wynikających z przedmiotowego operatu szacunkowego stanowiły jedynie polemikę z ustaleniami uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego. Nie można uznać bowiem za obiektywne twierdzenie skarżącej, że zasadą jest, iż wartość nieruchomości bezwzględnie wzrasta wraz z upływem czasu. Tego rodzaju twierdzenie jest dowolne i nie poparte żadnymi miarodajnymi argumentami. Co prawda – jak wynika z doświadczenia życiowego Sądu – tego rodzaju zjawisko występowało w przeszłości, przez bardzo długi okres czasu, jednak nie stanowi ono bezwzględnej reguły. Powszechnie wiadomo bowiem, że ceny nieruchomości są uzależnione od wielu czynników, a zwłaszcza od sytuacji gospodarczej na świecie i w poszczególnym kraju, która – jak wiadomo – w okresie ostatnich lat ulegała permanentnemu pogorszeniu. Stąd wycenienie nieruchomości dłużniczki na niższym od poprzedniego poziomie, należy uznać za wiarygodne.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.