

Sygn. akt II Cz 659/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2014 r.

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

w składzie następującym :

**Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś**

**Sędziowie: SO Bogumił Goraj (spr.)**

**SO Aurelia Pietrzak**

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie T. M. KM 1575/12

z wniosku J. P.

przeciwko (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Szubinie V Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Nakle nad Notecią z dnia 28 listopada 2013 r. sygn. akt V Co 991/13

**postanawia: oddalić zażalenie.**

II Cz 659/14

## UZASADNIENIE

Dłużnik wniósł skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie T. M. w sprawie KM 1575/12 tj. opis i oszacowanie nieruchomości. Zarzucił, że powołana przez komornika biegła zaniżyła wartość szacowanych działek, gdyż do wyceny przyjęła trzy transakcje, które dotyczyły nieruchomości nieporównywalnych z wycenianymi.

Wierzycielka i komornik wnieśli o oddalenie skargi.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. oddalił skargę. W uzasadnieniu wskazał, że powołana przez komornika biegła wyceniła nieruchomość zabudowaną na kwotę 364.200,00 zł stosując metodę porównania parami, a spośród 9 transakcji z terenu Gminy (...) wybrała trzy, które miały lokalizację zbliżoną, a nawet lepszą od działki wycenianej. Sąd zważył także, iż do porównania przyjęto nieruchomości, których cena metra kwadratowego gruntu była wysoka oraz nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji biurowo-magazynowej, których cena jest wyższa od budynków magazynowych. Wobec tego Sąd uznał zarzut dłużniczki, że biegła w operacie zaniżyła wartość nieruchomości za niezasadny i skargę oddalił.

Zażalenie na to postanowienie wniosła dłużniczka, która zaskarżyła je w całości. Zarzuciła, że przyjęta przez biegłą metoda szacowania nieruchomości poprzez porównanie parami nie określa jej wartości rynkowej z uwagi na brak transakcji dotyczących nieruchomości podobnych oraz przyjęcie do porównania umów z lat 2011 i 2012.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie jest bezzasadne. W niniejszej sprawie, zgodnie z wymogami art. 948 k.p.c. oszacowania dokonała powołana przez komornika biegłą, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 biegłą ustalając jej wartość zobligowana była 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).

Biegłą zobowiązana została 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 biegłą operatu szacunkowego dla potrzeb niniejszego postępowania. Biegłą sporządziła wycenę z zastosowaniem prawidłowych metod, co więcej wzięła również pod uwagę także i inne liczne kryteria mające wpływ na wartość nieruchomości. Biegłą sporządzając opinię wykazała 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). W szczególności zarzut, że biegłą zastosowała nieprawidłową metodę wyceny jest bezzasadny. Zastosowanie metody porównania parami było zasadne, gdyż przyjęte do porównania transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości, dotyczyły nieruchomości podobnych, a nawet o sposobie użytkowania korzystniejszym, niż nieruchomość wyceniana. Także przyjęcie transakcji z lat wcześniejszych, wobec braku istotnego wzrostu cen nieruchomości, było prawidłowe. Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że operat szacunkowy jest wewnątrznie spójny, szczegółowy i nie budzi zastrzeżeń tak co do prawidłowości sporządzenia, jak i zupełności i miarodajności jego treści.

Dlatego Sąd uznał zażalenie za bezzasadne i na podstawie przepisów art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. je oddalił.