

**Sygn. akt II Cz 13/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2016 r.

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

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Chmura

Sędziowie: SO Wojciech Vogt

SR del. Mariusz Drygas

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela J. Z.

przeciwko dłużnikowi M. Z.

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Jarocinie z dnia 9 września 2015r. w sprawie I Co 655/15

postanawia:

**oddalić zażalenie.**

SSO Wojciech Vogt SSO Jacek Chmura SSR del. Mariusz Drygas

Sygn. akt I Cz 13/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 września 2015r. Sąd Rejonowy w Jarocinie oddalił zarzuty dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy tym Sądzie Rejonowym w Jarocinie J. K. w sprawie Kmp 1/13 w postaci opisu i oszacowania nieruchomości. Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu, iż sporządzona przez biegłego wycena nie budzi wątpliwości Sądu, a podnoszony zarzut zaniżenia wartości w stosunku do wyceny wykonanej w 2013r. oraz wykonanej przez biegłą w sprawie I Ns 142/12 o podział majątku wspólnego nie może się ostać. Nie ma możliwości przyjęcia wartości podanych w opinii z 2013r., gdyż jest już nieaktualna, natomiast sprawa I Ns 142/12 nie została zakończona i wydana w tej sprawie opinia jako jeden z dowodów może ulec zmianie. Opinię sporządzoną w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji uznał za zupełną, logicznie uzasadniającą tak metodologię wyceny, jak i przyjęte wskaźniki (w tym wartości eksperckie), opartą o dużą wiedzę biegłego i jego wysokie kwalifikacje. Wbrew ponadto twierdzeniom skarżącego, jest faktem notoryjnie znanym, że aktualnie na rynku obrotu nieruchomościami podaż znacznie przekracza popyt.

Od przedmiotowego postanowienia zażalenie wniósł dłużnik. Skarżący zarzucił, iż Sąd analizował dwie różne wyceny dokonane przez dwóch różnych rzeczoznawców w dwóch różnych prowadzonych przez siebie sprawach dotyczących tej samej nieruchomości. Sąd uznał, że odpowiada rzeczywistości wartość nieruchomości wynosząca 587 000 zł, zapominając, że w sprawie o podział majątku uznał jako rzeczywistą wartość nieruchomości kwotę 771 400 zł, przy czym opinie te zostały wykonane w odstępie 8 miesięcy. Komornik dokonał wyceny nieruchomości 2 razy przez dwóch różnych rzeczoznawców i jedna z wycen pokrywała się z wyceną w sprawie o podział majątku. Reasumując skarżący zarzucił, iż wykonane zostały 3 wyceny tej samej nieruchomości: dwie na wartość ponad 750 000 zł i jedna na wartość

587 000 zł w krótkim przedziale czasu, a Sąd dał wiarę wycenie najniższej uznając, iż dwie wyższe wyceny o bardzo podobnej wartości są błędne. Dłużnik wniósł więc o „przywrócenie” wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży komorniczej na kwotę 771 400 zł.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie jest niezasadne.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż skarżący nie powołuje się na konkretne błędy popełnione przez biegłego w sporządzonym operacie szacunkowym stanowiącym integralną część opisu i oszacowania. W szczególności nie zarzuca biegłemu ani naruszenia przy wycenie przepisów regulujących sposób wyceny, ani też nie kwestionuje warstwy merytorycznej operatu szacunkowego, zawierającej elementy wiedzy specjalnej. Jedyne zarzuty dotyczą różnicy wyceny pomiędzy operatami odnoszącymi się do tej samej nieruchomości.

Ustosunkowując się do tak postawionego zarzutu zauważyć trzeba, iż chociaż wycena nieruchomości dokonywana jest w oparciu o zobiektywizowane kryteria określone w przepisach oraz standardach zawodowych rzeczoznawców, to zawsze będzie dotknięta subiektywnym zapatrywaniem rzeczoznawcy. Subiektywizm ten w zastosowanym podejściu porównawczym wynika w szczególności z pozostawionej rzeczoznawcy możliwości wyboru przyjętych do porównania nieruchomości, określenia sposobu wartościowania cech nieruchomości czy też przyjęcia wysokości współczynnika korygującego. Z tej przyczyny różnice określonych nawet dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie muszą, świadczyć o wadliwości sporządzonych wycen, a tym bardziej nie świadczą o wadliwości wyceny zawartej w kwestionowanym operacie, stanowiącym podstawę opisu i oszacowania. W tej sytuacji powoływanie się w zażaleniu wyłącznie na zaistniałe rozbieżności w wartości nieruchomości jest niewystarczające dla uwzględnienia zażalenia, skarżący winien bowiem podnieść zarzuty podważające prawidłowość wyceny dokonanej na potrzeby zaskarżonej czynności.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, iż dokonana wycena ma na celu jedynie ustalenie wysokości ceny wywołania i wysokości rękojmi. Rzeczywistą wartość nieruchomości określi nabywca na licytacji, jeżeli rzecz jasna dojdzie do sprzedaży. W sytuacji więc, gdy wartość ta będzie zgodnie z twierdzeniami dłużnika wyższa, winno to znaleźć odbicie w zainteresowaniu licytantów i, w konsekwencji, w uzyskanej cenie nabycia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

SSO Wojciech Vogt SSO Jacek Chmura SSR del. Mariusz Drygas