

Sygn. akt **II Cz 2216/14**

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Violetta Osińska

Sędziowie: SO Marzenna Ernest

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 stycznia 2015 r. w S.

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela: (...) **w (...)**

przeciwko dłużnikom: **(...) i J. A.**

o egzekucję z nieruchomości, dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W.

przy udziale wierzycieli: (...) **W., (...)** (...) **w W., (...)** (...) **w K., (...)** **w W., (...)** **w G., (...)** (...) **w W., (...)** **w W.**

oraz wierzycieli hipotecznych: (...) **w W., (...)** (...) **w W., (...)** **w W., (...)** (...) **w S.**

na skutek skargi dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości

na skutek zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 2 lipca 2014 r. sygn. akt IX Co 630/14

oddala zażalenie.

SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska SSO Marzenna Ernest

Sygn. akt **II Cz 2216/14**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 roku, Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił skargę dłużników na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W. z dnia 23 stycznia 2014 r. – opis i oszacowanie nieruchomości – lokalu mieszkalnego (...) położonego w W., (...) K., dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wskazał, że na wniosek wierzycieli Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W. prowadzi przeciwko dłużnikom egzekucję z

nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., (...) K., dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2013 r. Komornik powołał biegłych T. R. i A. C. do oszacowania nieruchomości.

Biegli sporządzili operat szacunkowy z dnia 09 grudnia 2013 r. ustalając wartość nieruchomości na kwotę 534.000,00 zł, a w dniu 23 stycznia 2014 r. sporządzony został przez Komornika protokół opisu i oszacowania nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznając skargę za bezzasadną wskazał, że zgodnie z regulacją przepisu art. 942 k.p.c. po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.

Zgodnie z regulacją przepisu art. 947 § 1 k.p.c. w protokole opisu i oszacowania komornik wymieni:

- 1)oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
- 2)budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
- 3)stwierdzone prawa i obciążenia;
- 4)umowy ubezpieczenia;
- 5)osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;
- 6)spół sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
- 7)oszacowanie z podaniem jego podstaw;
- 8)zgłoszone prawa do nieruchomości;
- 9)inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 948 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów.

Zgodnie natomiast z art. 948 § 2 k.p.c. w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Zgodnie z regulacją art. 152 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Stosownie do regulacji § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Na podstawie akt Sąd Rejonowy uznał, że zaskarżone przez dłużników czynności organu egzekucyjnego są prawidłowe.

Biegli sporządzili na zlecenie Komornika operat szacunkowy, zawierający oszacowanie wartości nieruchomości. Protokół czynności organu egzekucyjnego zawiera opis budynku, w którym położone jest mieszkanie dłużników, opis tego mieszkania oraz wskazanie wartości nieruchomości.

Biegli dokonali wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej, przy czym dokonując obliczeń biegli uwzględnili cechy nieruchomości wycenianej takie jak lokalizacja szczegółowa, usytuowanie lokalu, standard wykończenia lokalu, powierzchnia lokalu, możliwość korzystania z części działki. Do porównań biegli przyjęli 12 transakcji nieruchomości podobnych, które miały miejsce na rynku lokalnym w latach 2011 – 2013.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Co do stanu nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 pkt 17 wskazanej ustawy).

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w obecnym stanie rynkowym coraz bardziej utrudnionym jest znalezienie nieruchomości podobnych o wszystkich cechach (istotnych z punktu widzenia właścicieli), albowiem z uwagi na sytuację gospodarczą na rynku jest coraz mniej transakcji sprzedaży nieruchomości, a co za tym idzie, baza danych nieruchomości ulega pomniejszeniu. Dlatego też biegli zasadnie dokonują wyceny nieruchomości opierając się o korygowanie istotnych cech, przy czym biegli bezwzględnie zachowują wspólne cechy porównywanych nieruchomości, wymagane przepisami prawa takie jak położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość nieruchomości. W przeciwnym wypadku obecnie niemożliwym byłoby dokonanie jakiegokolwiek wyceny nieruchomości – z uwagi na brak nieruchomości podobnych pod względem wszystkich cech (istotnych dla właściciela wycenianej nieruchomości).

W przedmiotowej sprawie, co wynika z zapisów operatu szacunkowego, biegli do wyceny przyjęli nieruchomości, które mają wspólne cechy z nieruchomością wycenianą ze względu na położenie (nieruchomości położone wyłącznie w W. tak jak nieruchomość wyceniana) stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, powierzchnia, rodzaj budynków, ten sam wiek budynków. Biegli ustalając, czy dane nieruchomości są podobne w świetle powołanych wyżej cech, spełnili kryteria wymagane wskazanymi przepisami.

Czynności i wyliczenia biegłych należy uznać za rzetelne, bowiem biegli byli na terenie nieruchomości, w lokalu dłużników i zapoznali się z jego stanem, a zatem co istotne, przedmiotowy operat został sporządzony po uprzednim dokonaniu oględzin nieruchomości przez biegłych. Do operatu szacunkowego dołączona jest dokumentacja fotograficzna.

Sporządzony przez biegłych operat ocenić należało jako jasny, przejrzysty i pełny, wnioski w nim zawarte zostały logicznie uzasadnione, stanowiąc konsekwentne zwięzłe przedstawienie w operacie procesu rozumowania. Wyliczenia biegłych należy uznać za rzetelne. Każdy rzeczoznawca jest obowiązany sporządzić oszacowanie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, za co ponosi odpowiedzialność zawodową.

Dłużnicy podnieśli w skardze, iż wartość lokalu została zaniżona, gdyż inne mieszkanie, jak wskazali dłużnicy – mieszkanie analogiczne, położone pod adresem (...) zostało w ostatnim czasie sprzedane za cenę (...)zł. Dłużnicy nie przedstawili jednak żadnego dowodu celem udowodnienia swojego twierdzenia. Sąd nie może orzekać na podstawie nie popartych żadnymi dowodami twierdzeń dłużników. Tym bardziej, że jak wynika ze złożonej na polecenie Sądu odpowiedzi biegłych na skargę dłużników, biegli ustalili w dostępnej dla nich bazie danych, iż w istocie w dniu 07 października 2013 r. miała miejsce transakcja sprzedaży mieszkania pod adresem (...), jednak sprzedaż nastąpiła za cenę(...)zł, a nie jak wskazali dłużnicy, za(...)zł. Biegli z racji wykonywanego zawodu i czynności mają dostęp do bazy dokonanych transakcji, zarejestrowanych w (...) w P., a zatem dysponują w tym zakresie informacjami, które należy uznać za wiarygodne.

Biegli wyjaśnili jednocześnie, z jakich przyczyn nie uwzględnili w ramach porównań transakcji nieruchomości spod numeru (...), a mianowicie to, że akty notarialne są dostępne we wskazanym wyżej Ośrodku po miesiącu, dwóch po zawarciu transakcji, a przedmiotowy operat szacunkowy był sporządzany w dniu 09 grudnia 2013 r. Biegli wskazali również, iż nawet przy uwzględnieniu tej transakcji do porównań, ustalona przez nich wartość nieruchomości dłużników nie ulega zmianie.

Z operatu szacunkowego i protokołu czynności Komornika wynika, że właściciel wycenianej nieruchomości jest uprawniony do korzystania z części działki gruntu – (...) oznaczonej kolorem czerwonym w załączniku (...) do operatu szacunkowego. W opisie nieruchomości wskazano zatem na możliwość korzystania z gruntu, czyli ogródka.

W opisie nieruchomości zawarte jest również wskazanie miejsca położenia nieruchomości, jej usytuowanie, sąsiedztwo, dostęp do dróg i komunikacji miejskiej.

Co do zarzutu dłużników o tym, iż w opisie lokalu nie wskazano, że lokal ma ogrzewanie podłogowe i instalację przygotowaną do podłączenia kominka z płaszczem wodnym, wskazać należy, iż biegli dokonując oględzin lokalu nie

są obowiązani dokonywać odkrywek celem ustalenia stanu w zakresie zakrytych elementów lokalu. Biegli dokonują ustalenia stanu nieruchomości na podstawie tego, co jest dla biegłego widoczne oraz tego, co przekazują dłużnicy, a elementy takie jak rodzaj ogrzewania czy możliwość zainstalowania kominka nie mają bezpośredniego przełożenia na wartość nieruchomości.

Za nieprawdziwe należy uznać twierdzenie dłużników o tym, iż nie zostali zapytani o umowę ubezpieczenia należącej do nich nieruchomości. Jak wynika bowiem z protokołu oględzin, sporządzonego przez biegłych – piąta linijka od dołu, znajduje się tam zapis „lokal ubezpieczony”. Dłużnicy powinni zatem umowę ubezpieczenia przedłożyć biegłym bądź Komornikowi.

Zgodnie z przepisem art. 947 § 1 k.p.c. w protokole opisu i oszacowania komornik wymieni m.in. umowy ubezpieczenia.

Zgodnie z przepisem art. 973 k.p.c. po wywołaniu licytacji komornik podaje do wiadomości obecnych:

- 1) przedmiot przetargu;
- 2) cenę wywołania;
- 3) sumę rękojmi;
- 4) termin uiszczenia ceny nabycia;
- 5) ciążące na nieruchomości zaległości w podatkach państwowych oraz innych daninach publicznych, jeżeli wysokość tych sum jest zgłoszona, z wyjaśnieniem, które z nich obciążają nabywcę bez zaliczenia na cenę nabycia;
- 6) prawa obciążające nieruchomość, które będą utrzymane w mocy z zaliczeniem i bez zaliczenia na cenę nabycia;
- 7) wynikające z akt zmiany w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, jeżeli zaszły po jej opisie i oszacowaniu.

Faktem, iż w sporządzonym przez Komornika protokole czynności nie wskazano umowy ubezpieczenia nieruchomości, jednak w ocenie Sądu brak ten nie może stanowić podstawy uchylenia czynności Komornika. O tym, że nieruchomość jest ubezpieczona, Komornik może poinformować osoby zainteresowane przed licytacją nieruchomości. Również w oparciu o przepis art. 973 k.p.c. po wywołaniu licytacji Komornik może podać tę informację osobom na licytacji. Uchylenie opisu i oszacowania tylko z tego powodu, że w protokole nie wskazano umowy ubezpieczenia spowodowałoby zbędne przedłużenie postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z przedmiotowej nieruchomości. Zauważyć należy również zresztą, że wprawdzie przedłożony przez dłużników dokument jest opatrzony datą 02 czerwca 2013 r., brak jednak wskazania w nim okresu ubezpieczenia. Nie wiadomo zatem, czy na dzień dokonywania czynności przez Komornika ubezpieczenie to było aktualne.

Podkreślić należy także, iż oszacowanie dokonywane przez biegłych zostaje oparte o wiedzę i doświadczenie biegłych i bazuje na obiektywnych kryteriach porównawczych, nie zaś na subiektywnym odczuciu dłużnika bądź innych osób. Biegły sporządzający przedmiotowy operat szacunkowy dysponuje stosowną wiedzą i doświadczeniem zawodowym, jak również znajomością lokalnego rynku nieruchomości i trendów na tym rynku, a co za tym idzie, posiada umiejętność właściwego kwalifikowania i stopniowania cech nieruchomości, mających wpływ na ich wycenę.

Oszacowanie nieruchomości w egzekucji z nieruchomości nie polega na wiążącym ustaleniu ostatecznej wartości nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej podstawą ceny wywołania. Dopiero przebieg licytacji i liczba zainteresowanych nieruchomością, o ile takowi będą, zdecyduje o tym, na jakim poziomie ukształtuje się cena sprzedaży. Wartość nieruchomości ustalona na etapie opisu i oszacowania nieruchomości może ulec zmianie w trakcie licytacji. Oszacowanie nieruchomości na poziomie przewyższającym ceny rynkowe nie jest korzystne dla dłużnika, bowiem nieruchomość może nie znaleźć nabywców. Kwestionowanie czynności opisu i oszacowania

nieruchomości jest prawem dłużnika, dłużnicy powinni jednak mieć na względzie, iż z każdym dniem przedłużającego się postępowania egzekucyjnego wzrasta po ich stronie wysokość zadłużenia, chociażby w zakresie odsetek.

Mając na względzie powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż zaskarżone czynności z dnia 23 stycznia 2014 r. są prawidłowe, a w konsekwencji skargę oddalił.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiedli dłużnicy zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób wybiórczy a nadto sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego skutkujące:

- pominięciem okoliczności, że nieruchomość będąca przedmiotem egzekucji jest większej wartości niż wartość ustalona przez rzeczoznawców a następnie przyjęta przez komornika,

- ustalenie, że niemożliwym jest przyjęcie do wyceny podobnej nieruchomości podczas gdy z danych przekazanych również rzeczoznawcom jasno wynika, że podobne nieruchomości na tym samym osiedlu są sprzedawane a kwoty znacznie przekraczające 650 000,- zł,

- pominięcie przez Sąd istotnych danych dotyczących stanu technicznego lokalu, które to dane mają wpływ na kształtowanie ceny za lokal, a których nie uwzględnienie pociągnęło zaniżenie ceny wskazanej przez rzeczoznawców tj. odnośnie instalacji grzewczej podłogowej, dodatkowej instalacji do ogrzewania skorelowanej z kominkiem,

a nadto błędnego ustalenia czy dla nieruchomości wykupiona jest polisa ubezpieczeniowa podczas gdy taka ochrona z tytułu ubezpieczenia istnieje.

Wskazując na te zarzuty wniosli o:

zmianę postanowienia przez zobowiązanie rzeczoznawców oraz komornika do zmiany wyceny nieruchomości,

ewentualnie uchylene postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając zażalenie dłużnicy podnieśli, że orzeczenie Sądu zapadło w całkowitym oderwaniu od zarzutów podniesionych w skardze. Komornik, a następnie Sąd nie dostrzegli, iż wycena nieruchomości nie uwzględnia kluczowych dla oceny wartości elementów, tj. wyposażenia lokalu w dodatkowe instalacje, które nie są zwyczajowo przyjętym wyposażeniem, jak i pominieli układ topograficzny związany z umiejscowieniem lokalu na osiedlu mieszkaniowym, a jest to niewątpliwym atut, gdyż wiedzą powszechną jest, że cena nieruchomości zależy od położenia takiego lokalu. Oświadczyli, że lokale na osiedlu są sprzedawane dość sprawnie, cieszą się dużym zainteresowaniem, a podobny lokal został sprzedany w okresie opisu i oszacowania za cenę przenoszącą znacznie(...)

W ocenie dłużników zbyt niskie ustalenie wartości nieruchomości jest dla nich krzywdzące, gdyż powoduje niebezpieczeństwo sprzedaży nieruchomości znacznie poniżej wartości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się nieuzasadnione, zaś Sąd Rejonowy w sposób drobiazgowy przedstawił obowiązujące przepisy prawa i dokonał ich wykładni. Powielanie szczegółowo przytoczonej regulacji jest zbędne, zaś te wywody Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Sąd pierwszej instancji w skarżonym postanowieniu dokonał szczegółowej analizy wszelkich okoliczności związanych z dokonaniem opisu i oszacowaniem nieruchomości lokalowej położonej w W. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) konsekwencji odniósł się również w sposób kompleksowy do podnoszonych w skardze na czynność komornika zarzutów.

Zarzuty skarżących podniesione w zażaleniu mają jedynie polemiczny charakter ze słusznym orzeczeniem Sądu I instancji. Na etapie postępowania odwoławczego ograniczyły się do powtórzenia zarzutów podnoszonych w

skardze, przy czym poza gołosłownymi twierdzeniami powyższe zarzuty nie zostały poparte żadnymi dowodami. W szczególności bowiem poza swoimi oświadczeniami, dłużnicy nie przedstawili żadnych dowodów na to, że podobne do ich lokalu lokale są zbywane za ceny przekraczające 600 000,- zł. Sąd Rejonowy przy tym wyraźnie wskazał, że brak jest możliwości oparcia orzeczenia Sądu na oświadczeniach dłużników w tym zakresie. Wskazać też należy, że przywoływana w skardze okoliczność sprzedaży lokalu w pobliżu za(...) zł została zweryfikowana przez biegłych, którzy wskazali, że istotnie sprzedaż taka miała miejsce, lecz za cenę(...),- zł, nie zaś za(...),- zł. Biegli nadto przeprowadzili wyliczenie przy uwzględnieniu tej transakcji (k – 28 – 31 akt IX Co 630/14) uzyskując w istocie ten sam wynik (rozbieżność przed zaokrągleniem nieznacznie przekraczała (...) zł). Wbrew stanowisku skarżących (jak wynika z analizy współczynników przyjętych przez biegłych na stronie 12 i 13 operatu) biegli uwzględnili położenie lokalu przyjmując zarówno w przypadku lokalizacji szczegółowej jak usytuowania lokalu najbardziej korzystne dla dłużników (najwyższe) współczynniki tej cechy w ogólnej cenie. Podobnie też uwzględnili możliwość korzystania z ogródka, przypisując tej okoliczności najwyższą wartość współczynnika, podnoszącą cenę.

Podzielić należy również stanowisko Sądu Rejonowego, za biegłymi w sprawie, iż brak jest jednoznacznego wpływu na podwyższenie ceny faktu, że lokal jest wyposażony częściowo w ogrzewanie podłogowe. Przede wszystkim nie jest to wyposażenie szczególne i niespotykane, a przy tym nadzwyczaj kosztowne i pożądanego. Biegli wskazali na negatywne cechy tego rozwiązania w postaci spotęgowania unoszenia się kurzu, czego nie akceptują np. alergicy. Jest to tylko jeden z elementów wyposażenia lokalu, którego ogólny standard został oceniony jako dobry. W zakresie zaś przygotowania instalacji ogrzewania przygotowanej do podłączenia z kominkiem z płaszczem wodnym, wskazać należy, że występuje jedynie możliwość podłączenia takiej instalacji, instalacja takowa w lokalu na ten moment nie występuje, zaś dłużnicy nie wykazali bliżej w jaki sposób wpływa to na wartość nieruchomości. Ewentualne zainstalowanie kominka z płaszczem wodnym wymaga dodatkowych nakładów, przy czym dłużnicy nie wykazują jakie kwoty dzięki już istniejącej instalacji można zaoszczędzić.

W tym miejscu Sąd Okręgowy ponownie zwraca uwagę, iż operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z zasadami dotyczącymi takich operatów i zawiera wszelkie niezbędne elementy, zgodnie z przytoczonymi wcześniej przepisami.

Chybione są też zarzuty dotyczące się braku zaznaczenia w protokole opisu i oszacowania faktu ubezpieczenia lokalu. Przedłożony do skargi odpis polisy nie zawiera, jak to trafnie dostrzegł Sąd Rejonowy okresu, na jaki polisa została zawarta, ani też daty jej zawarcia. Skarżący przedłożyli nadto poświadczenie przyjęcia do wiadomości cesji praw z ubezpieczenia z datą z dnia 2 czerwca 2013 roku. Nie wykazali tym samym, aby na moment orzekania lokal był ubezpieczony. Nadto uprawnionym z tejże umowy jest obecnie podmiot wskazany w cesji, nie zaś dłużnicy.

Mając powyższe na uwadze brak podstaw, aby podważyć czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości.

Uznając zatem, że zaskarżonym postanowieniem prawidłowo rozstrzygnięto skargę, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie.

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)

3. (...)

4. (...)

(...)