

Sygn. akt II Cz 137/17

## POSTANOWIENIE

K., dnia 9 maja 2017 r.

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

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Jacek Chmura**

**Sędziowie: SSO Barbara Mokras (spr.)**

**SSO Janusz Roszewski**

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2017 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela U. (...) w W., Spółki Jawnej (...)T., J.

z udziałem dłużników A. F. i G. F.

na skutek skargi dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ostrzeszowie M. S. w postaci opisu i oszacowanie nieruchomości sporządzonego w sprawach Km 1536/11, Km 3846/10 i Km 3108/14

w przedmiocie zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie

z dnia 2 grudnia 2016 r., sygn. akt I Co 129/16

p o s t a n a w i a :

**oddalić zażalenie.**

SSO Barbara Mokras SSO Jacek Chmura SSO Janusz Roszewski

Dnia 9 maja 2017 roku

Sygn. akt II Cz 137/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie oddalił skargę dłużników A. F. i G. F. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym

w O. M. S. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości będących przedmiotem postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawach Km 1536/11, Km 3846/10 i Km 3108/14.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał m.in., że zaskarżony opis

i oszacowanie zostały dokonane w oparciu o opinię biegłego M. M., który dokonał oględzin nieruchomości i wykonał dokumentację fotograficzną nieruchomości, a następnie sporządził operat szacunkowy, w którym dokładnie określił sposób ustalenia wartości nieruchomości, biorąc pod uwagę lokalizację i sąsiedztwo nieruchomości, stan techniczny i wielkość budynku itp. Rzeczoznawca szczegółowo opisał także nieruchomości podobne uwzględnione przy wycenie o najwyższych i najniższych cenach za 1 m<sup>2</sup> oraz wyjaśnił, jakie transakcje uwzględnił i podał przyczyny swojej decyzji. Dłużnik swoją skargę sprowadza do polemiki z wnioskami wynikającymi z operatu szacunkowego, twierdząc, że

wartość nieruchomości rzekomo jest zaniżona, jednak nie wyjaśniając, z czego wywodzi swoje stanowisko, opierając się na własnym przeświadczeniu, że nieruchomości mają większą wartość niż wskazał biegły.

Od powyższego orzeczenia dłużnicy wnieśli zażalenie, zaskarżając postanowienie w całości i wnosząc analogiczne zarzuty, jak w skardze na czynność Komornika.

Mając na uwadze wniesione zarzuty, skarżący wnieśli – w istocie - o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, tj. nierozpoznanie zarzutów skargi, w tym w szczególności przyjęcia za podstawę wyceny nieruchomości, które nie są podobne do wycenianych nieruchomości, jak również o zasądzenie od wierzycieli kosztów postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i poczynione na ich podstawie rozważania prawne oraz uznaje je za własne.

Nie jest zasadny zarzut skarżących, jakoby w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego M. M. dokonano wyceny nieruchomości przyjmując jako podstawę wyceny nieruchomości, które nie są podobne do wycenianych nieruchomości.

Analiza treści przedmiotowego operatu szacunkowego wskazuje, że biegły dokonał wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Stosownie do treści art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) 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 nastąpiło metodą korygowania ceny średniej, w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane we wskazanym w opinii okresie. Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. W myśl art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na jej położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Stosownie natomiast do dyspozycji przepisu § 56 pkt 1 – 9 ww. rozporządzenia, w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym: określenie przedmiotu i zakresu wyceny; określenie celu wyceny; podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości; ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości; opis stanu nieruchomości; wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości; analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny; wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania; przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem. Nadto ust. 4 § 56 ww. rozporządzenia stanowi, że do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.

Należy uznać, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego M. M. spełnia ww. wymogi. Biegły zebrał wszystkie dane umożliwiające dokładne określenie nieruchomości i ich wartość. Dokonany przez niego szacunek z jednej strony opierał się na danych pochodzących z opisu nieruchomości, a z drugiej strony sporządzony był na podstawie jeszcze innych danych koniecznych do właściwego ustalenia jej wartości - danych dotyczących cen

uzyskanych w obrocie rynkowym w zakresie innych, podobnych nieruchomości. Na potrzeby wyceny zbadano, pod względem rodzajowym i obszarowym, lokalny rynek nieruchomości powiatu (...) – rolnych, przeznaczonych pod budowę, zabudowanych mieszkalnych i produkcyjnych, usługowych, handlowych, magazynowych oraz dokonano ich analizy na podstawie dostępnych źródeł informacji. Na podstawie zestawienia cen sprzedaży tych nieruchomości biegły oznaczył ceny maksymalne i minimalne oraz na ich podstawie dokonał wyliczenia ceny średniej i współczynników korygujących. Następnie dokonał określenia cech nieruchomości do porównania o cenie minimalnej i maksymalnej oraz szacowanej, których cechy szczegółowo opisał, z uwzględnieniem ich wagi. Do operatu szacunkowego biegły dołączył załączniki w postaci odpisów ksiąg wieczystych, wypisów z rejestrów gruntów oraz map ewidencyjnych gruntów szacowanych nieruchomości.

Biegły wyjaśnił w sposób bardzo czytelny, w jaki sposób dokonał określenia wartości nieruchomości. Nie budzi wątpliwości metodologia i sposób dokonania wyceny przez biegłego.

Zasadnie zatem Sąd Rejonowy nie znalazł żadnych podstaw, aby taki sposób dokonania wyceny uznać za wadliwy, a skarżący w żaden sposób nie wykazali błędów w tej opinii. W ocenie Sądu Okręgowego złożony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego operat szacunkowy jest rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny, a opis i oszacowanie nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami, tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie ma podstaw do uznania za zasadny zarzut skarżących, iż oszacowanie nieruchomości dokonane w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego M. M. zostało zaniżone w porównaniu do ceny rynkowej nieruchomości.

Wobec tego, zdaniem Sądu Okręgowego, nie zachodzi w niniejszej sprawie konieczność sporządzenia uzupełniającego opisu i oszacowania, albowiem argumenty podnoszone przez dłużników w żadnym stopniu nie podważyły wartości opinii biegłego. Dokonana wycena jest kompletna, jasna, należyście uzasadniona i weryfikowalna, w konsekwencji czego wnioski końcowe opinii biegłego sądowego zasługują na uwzględnienie.

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.

SSO Barbara Mokras SSO Jacek Chmura SSO Janusz Roszewski