

Sygn. akt II Cz 1256/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marzenna Ernest

Sędziowie: SO Wiesława Buczek – Markowska (spr.)

SO Mariola Wojtkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 sierpnia 2014 r. w S.

sprawy ze skargi dłużników E. B. i M. B.

na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w sprawie Km 433/10 z dnia 18 grudnia 2013 r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...),

z udziałem wierzycieli: (...) spółka jawna W. M. (1), W. M. (2) w S. (również wierzyciel hipoteczny), (...) sp. z o.o. w S., (...) sp. z o.o. w M., (...), (...) w W. (również wierzyciel hipoteczny), (...) Bank (...) S.A. w W. (również wierzyciel hipoteczny), (...) sp. z o.o. w W., (...) spółki z o.o. w W.

na skutek zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 03 kwietnia 2014 r. sygn. akt IX Co 8425/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

Sygn. akt II Cz 1256/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 03 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił skargę dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w sprawie Km 433/10 z dnia 18 grudnia 2013 r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...).

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, iż zarzuty dłużników dotyczące zaniżenia wartości w/w nieruchomości okazały się niezasadne. Podkreślił, iż powoływani w sprawie biegli w zakresie oszacowania nieruchomości zastosowali przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stosując przy wycenie podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Sąd I instancji wskazał, iż biegli przebadali transakcje nieruchomościami podobnymi w okresie od lipca 2011 r. do stycznia 2013 r. oraz zastosowali współczynniki korygujące. Biegli, prawidłowo dokonali wyceny nieruchomości wskazując, zgodnie z art. 948 § 2 k.p.c., osobno wartość nieruchomości oraz osobno wartość budynku na niej

posadowionego oraz wartość całości. Ustalili, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi (...)zł, w tym wartość gruntu - (...)zaś wartość budynku - (...). W ocenie Sądu Rejonowego, wyliczenia biegłych sądowych uznać należy za rzetelne, a sporządzony operat szacunkowy za prawidłowy. Nie bez znaczenia jest okoliczność, że operat stanowiący podstawę oszacowania nieruchomości został sporządzony przez biegłych sądowych, których wiedza i umiejętności nie były kwestionowane.

Odnosząc się do podniesionych przez skarżących zarzutów wskazał, iż przedstawione kserokopie operatu szacunkowego z maja 2009 r. sporządzonego przez biegłego K. B. oraz aktów notarialnych z 1998 r. nie stanowią dowodu na potwierdzenia sformułowanych zarzutów. Operat szacunkowy z maja 2009 r. został sporządzony na zlecenie dłużnika oraz w innym celu niż określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb czynności komornika. Wskazała na upływ czasu od sporządzenia prywatnej wyceny do sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości w październiku 2013 r. Przedłożone kserokopie aktów notarialnych dotyczą transakcji z 1998 r., a zatem także nie mogą stanowić powodu do dyskwalifikacji sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego nieruchomości. W zakresie twierdzeń dłużników, co do ceny nieruchomości za (...)domu w pobliżu ich nieruchomości w wysokości (...)oprócz głośnych twierdzeń, skarżący nie przedstawili żadnego dowodu w tym zakresie.

Sąd I instancji dzieląc stanowisko biegłych sądowych wskazał, iż do wyceny miarodajne są ceny uzyskane za sprzedaż podobnych nieruchomości, nie zaś ceny oferowane przez sprzedającego. Przy tym, cena ustalona przez biegłego jest tylko ceną wyjściową, zaś przebieg licytacji i liczba zainteresowanych nieruchomością dłużnika ostatecznie zdecyduje o tym na jakim poziomie ukształtuje się cena sprzedaży.

Co do zarzutów w zakresie nieprawidłowego opisu nieruchomości oceniono je także za bezzasadne. Biegli ocenili lokalizację nieruchomości jako preferencyjną, co oznacza, iż uznali, iż nieruchomość położona jest w niedalekiej odległości od układów komunikacyjnych z dostępem do środków komunikacji. Sąd zauważył, iż w trakcie oględzin nieruchomości obecny był dłużnik, który złożył pod protokołami oględzin swoje podpisy bez uwag co do prawdziwości i kompletności danych w nich zawartych. W tym świetle zarzuty skarżących, co do nieuwzględnienia w operacie, iż w piwnicy znajduje się pomieszczenie rekreacyjne - biblioteka należy ocenić za bezpodstawne. W protokole z dnia 29 października 2011 r. biegli wskazali, iż w piwnicy znajduje się pięć pomieszczeń, w tym m.in. pomieszczenie od strony ogrodu (są grzejniki na ścianie), nie wskazując jego funkcji.

Biegli w swej wycenie uwzględnili, że nieruchomość jest ogrodzona płotem ze słupków murowanych wypełnionych elementami stalowymi z bramą do garażu na pilota, wskazując, iż obecnie brak jest silnika, konstrukcja dachu pokryta jest dachówką ceramiczną glazurowaną, na parterze znajdują się dwa pokoje (w tym jeden z logia), na piętrze z dwóch pokoi prowadzi wyjście na wspólny taras, w dwóch pomieszczeniach piwnicy ściany zostały wyłożone płytkami ceramicznymi, posadzki w piwnicy są z płytek terakota, przed budynkiem zainstalowany został sygnalizator świetlono-dźwiękowy z czujkami alarmowymi, a w budynku znajduje się sieć telefoniczna z centralką telefoniczną i numerami wewnętrznymi, sieć satelitarna oraz sieć logistyczna w każdym pomieszczeniu. Biegli uwzględnili nasadzenia roślinami wskazując, iż z tyłu domu znajduje się bardzo mała powierzchnia działki do wypoczynku, teren zarośnięty. Do operatu zostały dołączone zdjęcia nasadzeń, z których nie wynika, aby nasadzenia te były wyjątkowe, zwiększające wartość nieruchomości. Zbyt mała powierzchnia działki i duża ilość nasadzeń nie zwiększają atrakcyjności nieruchomości. Pozostałe zarzuty co do braku wskazania przez biegłych wielkości okien na poddaszu, wysokości pomieszczeń nie uzasadniają twierdzeń skarżących co do zaniżenia wartości nieruchomości. Biegli wskazali, iż wysokość pomieszczeń na parterze i poddaszu jest wysokością ponadnormatywną. Według biegłych wysokości ponadnormatywne nie mają wpływu na wzrost wartości nieruchomości, a wręcz odwrotnie — z uwagi na konieczność ogrzewania i eksploatacji zbędnej przestrzeni.

Z powyższych względów Sąd I instancji oddalił skargę dłużników.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiedli dłużnicy, wnosząc o uwzględnienie ich zarzutów.

W uzasadnieniu skarżący podnieśli, że przy wycenie nieruchomości do porównania przyjęto nieruchomości nieporównywalne pod względem wielkości powierzchni działki i zabudowy, jak użytych technologii, oraz standardu

wykończenia. Nadto przyjęto ceny transakcyjne z okresu do stycznia 2013 r., podczas gdy czynność wyceny i oszacowania miała miejsce 18 grudnia 2013 r., więc były to ceny sprzed prawie roku. Przy fluktuacji cen i mającym miejsce ożywieniu rynku w drugiej połowie 2013 r., takie zakończenie okresu wykazu cen nie obrazuje prawdziwych relacji cenowych w okolicach nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii ilości nasadzeń wskazali, że projekt nasadzeń został wykonany przez profesjonalną firmę zajmującą się tego typu pracą. Był on przystosowany do wielkości działki, sąsiedztwa i programu rekreacyjnego domowników. Podkreślili, że łatwiej jest wytrzebić nasadzenia niż czekać kilka lat jak urosną. Dłużnicy całkowicie odrzucili argumentację Sądu, że operat był sporządzony rzetelnie i prawidłowo, bo został wykonany przez rzeczoznawców sądowych. Dłużnicy podnoszą, że w skardze wnioskowali o przeprowadzenie wyceny przez innych rzeczoznawców, bowiem powołani w sprawie biegli nienależycie wyceniają nieruchomość dłużników.

W ocenie dłużników stwierdzenie, że wysokość pomieszczeń ponad standardowe nie ma wpływu na wartość nieruchomości tylko na wyższe koszty ogrzewania świadczy o braku kompetencji i tendencyjności lub na przyjęciu w uzasadnieniu „*explicite*” wyjaśnień rzeczoznawców co świadczy o braku kompetencji przez rzeczoznawców. Podali, że wysokość piwnic wynosi 2,4 m. Wszystkie pomieszczenia, na wszystkich kondygnacjach są wykonane według wyższego standardu, pozwalającego na pełne ich wykorzystanie w różnych funkcjach.

Dłużnicy nie uznają opinii Sądu o głośności ceny nieruchomości wskazanej w skardze. Podali źródło tych cen podając adres internetowy profesjonalnych biur nieruchomości. Wskazali przy tym, że w ciągu ostatnich 12 miesięcy na jednej ulicy (...), przy której zlokalizowana jest nieruchomość właściciela zmieniały 4 domy. Cen tych transakcji nie uwzględnili rzeczoznawcy.

Dłużnicy podnoszą, że rzeczoznawcy dokonywali wyceny już trzeci raz. Pomijając inne błędy merytoryczne i formalne, których się dopuścili można zauważyć, że w okolicy powstały trzy osiedla mieszkaniowe apartamentowców, że na samej ulicy (...), na sąsiednich ulicach wyremontowano kilka domów podnosząc ich standard, że dokonano kilka transakcji na samej ulicy (...), że zagospodarowano jezioro S., czyniąc z niego atrakcyjny obiekt wypoczynkowy, że wybudowano restaurację.

Uwzględniając powyższe w ocenie dłużników winna nastąpić nowa wycena nieruchomości uwzględniająca rynkową jej wartość, tak by proces licytacji był uczciwy i zabezpieczał także interesy dłużników.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż zgodnie z 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. Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 § 1 zd. 1 k.p.c.). Zgodnie z § 2 tego przepisu, 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 k.p.c. 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.

W postępowaniu egzekucyjnym brak jest szczególnych regulacji dotyczących trybu ustalania wartości nieruchomości. Niemniej jednak sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych, poza powołanymi przepisami, określa w szczególności ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. (...)*ze zm.*), jak również rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((...)*ze zm.*). Stosownie do treści § 136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...). w sprawie czynności komorników ((...)*ze zm.*), sumę oszacowania nieruchomości ustala się według

przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Z kolei w myśl art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Rzeczoznawca majątkowy szacując wartości nieruchomości posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami sprawy jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, w przedmiotowej sprawie operat szacunkowy został sporządzony przez posiadających specjalistyczną wiedzę i kwalifikacje biegłych sądowych, którzy sporządzili wycenę nieruchomości dłużników zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny.

Sąd Odwoławczy po wnikliwej analizie akt sprawy, w szczególności sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania wyceny nieruchomości dłużników w kontekście podnoszonych przez skarżących zarzutów, doszedł do przekonania, iż operat szacunkowy został sporządzony w sposób prawidłowy, a zarzuty dłużników nie mogły doprowadzić do skutecznego zakwestionowania wniosków w nim zawartych.

Zauważyć należy, iż w rozpoznawanej sprawie rzeczoznawcy majątkowi A. C. oraz T. R. przyjęli dla wyceny nieruchomości metodę porównawczą - tj. taką, w której sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w dniu dokonania oszacowania, stosując metodę korygowania ceny średniej - a metoda ta nie była kwestionowana przez dłużników. Przy metodzie tej, do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi uwzględniając różnicę w poszczególnych cenach tych nieruchomości.

Istotnym jest, że przy metodzie tej występuje ściśle określona procedura postępowania, która jak wynika z treści opinii w/w biegłych została zachowana.

W ocenie Sądu Odwoławczego nie budzi żadnych wątpliwości okoliczność, iż przy określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, biegli poszukiwali najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku. Nadto uwzględnili stan nieruchomości. Dla potrzeb wyceny w/w nieruchomości, biegli za okres badań ceny objęli czas od lipca 2011 r. do stycznia 2013 r., porównywane nieruchomości miały powierzchnię użytkową budynku od (...) przy powierzchni działki od (...) a łącznie zbadano 13 transakcji. Stwierdzić zatem należy, iż nieruchomości dłużników - o powierzchni działki (...) (...) oraz powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (...) (...) - w tych widelkach się mieści i wbrew zarzutom skarżących, biegli dla wyceny nieruchomości przyjęli nieruchomości podobne. Co istotne, wprawdzie porównywane obiekty nie były identyczne, jednakże Sąd Okręgowy w pełni akceptuje stanowisko wyrażone w orzecznictwie, wedle którego przedmiotem porównania mają być obiekty możliwie zbliżone i zdatne do porównania biorąc pod uwagę zasobność rynku transakcji. Ewentualne różnice cech mających wpływ na wartość nieruchomości są bowiem niwelowane współczynnikami korygującymi, co miało też miejsce w przedmiotowej sprawie.

Sąd II instancji zauważa, że biegli zbadali tzw. „wartościujące” cechy rynkowe nieruchomości tj. lokalizację, funkcjonalność, wielkość powierzchni działki, wielkość i stan budynku mieszkalnego oraz atrakcyjność działki. Z opinii tej wynika jednoznacznie, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegli kierowali się przepisami regulującymi tryb wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, na które wskazano w opinii, jak również - co niewątpliwie miało wpływ na wartość - uwzględniono cel, dla którego opinia została sporządzona, a mianowicie dokonanie egzekucji komorniczej z tej nieruchomości.

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji biegli szczegółowo opisali nieruchomość i przeanalizowali jej stan, a następnie wszystkie te czynniki uwzględnili przy dokonywanej przez siebie wycenie. Uwzględnili oni atrakcyjne położenie nieruchomości, jej zadowalającą stan techniczny, funkcjonalność pomieszczeń, fakt istnienia pod całym budynkiem

pomieszczeń piwnicznych. W szczególności biegli przy wycenie nieruchomości uwzględnili wszystkie podnoszone przez skarżących cechy i nadali im odpowiednie znaczenie, w tym fakt: ogrodzenia nieruchomości płotem ze słupków murowanych wypełnionych elementami stalowymi; istnienie bramy do garażu z napędem elektrycznym na pilota (przy czym z uwzględnieniem braku silnika na chwilę wyceny); dach pokryty dachówką ceramiczną glazurowaną; pokój na parterze z loggią; taras na piętrze; wyłożenie podłogi w piwnicy terakotą i wyłożenie płytkami ceramicznymi dwóch pomieszczeń piwnicznych; istnienie sygnalizatora świetlno – dźwiękowego z czujkami alarmowymi; zainstalowanie sieci telefonicznej z centralką telefoniczną i numerami wewnętrznymi, sieć satelitarna i logistyczna w każdym pomieszczeniu (strona 5 operatu szacunkowego).

W kontekście zarzutów skarżących w szczególności podkreślić należy, iż fakt wskazanie w operacie szacunkowym jedynie, że niedaleko znajdują się przystanki tramwajowe, a nie jak twierdzą dłużnicy tramwajowe i autobusowe, nie wpływa w ocenie Sądu II instancji w jakikolwiek sposób na wartość nieruchomości. Z treści operatu szacunkowego wynika bowiem jednoznacznie, iż przy wycenie nieruchomości biegli uwzględnili atrakcyjne położenie nieruchomości, przyjmując iż dostępność komunikacyjna jest korzystna a w niedalekiej odległości znajdują się środki komunikacji. Tym samym podnoszona przez dłużników kwestia została w operacie uwzględniona.

Dłużnicy zarzucali również, że w operacie nie uwzględniono ponadnormatywnej wysokości pomieszczeń na niektórych poziomach domu, co – w ich ocenie – stanowiłoby istotną cechę podwyższającą wartość nieruchomości. Zauważyć jednakże należy, iż dłużnicy ani w skardze na czynność komornika ani w wywiedzionym zażaleniu, w żaden sposób nie uzasadnili prezentowanego stanowiska, w szczególności nie wykazali, w jaki sposób i z jakich względów fakt istnienia ponadnormatywnej wysokości pomieszczeń miałby wpływać na wyższą wartość nieruchomości. Jednocześnie Sąd Odwoławczy przychylił się do stanowiska zajętego przez biegłych sądowych w odpowiedzi na skargę dłużników, iż omawiana cecha nieruchomości nie stanowi jej atrybut, a wręcz przeciwnie, bowiem powoduje konieczność ogrzewania i eksploatacji zbędnej przestrzeni na poddaszu (k. 239 akt Km433/10).

Dalej zważyć należało, iż biegli uwzględnili również czynniki negatywnie wpływające na wartość nieruchomości dłużników, tj. nie korzystną powierzchnię działki (jest stosunkowo mała), średnią powierzchnię użytkową budynku (jest ona za duża biorąc pod uwagę przeciętne zainteresowanie kupujących na rynku nieruchomości) a także nie korzystną atrakcyjność działki. W tym miejscu odnieść należy się do zarzutów dłużników, którzy zaniżenie wartości nieruchomości upatrywali w fakcie nieuwzględnienia przez biegłych istnienia ok. 200 nasadzeń na działce. Sąd Odwoławczy podziеляjąc pogląd Sądu I instancji, za logiczne i uzasadnione uznał stanowisko zaprezentowane przez biegłych w piśmie z dnia 10 stycznia 2014 r., iż istnienie tak licznej roślinności przy stosunkowo małej i nieforemnej działce stanowi cechę ujemnie wpływającą na wartość nieruchomości. Z operatu szacunkowego wynika bowiem, że z tyłu domu jest bardzo mała powierzchnia działki do wypoczynku, a teren jest zarośnięty. Powyższe wnioski potwierdzają przy tym załączone do operatu szacunkowego fotografie, z których rzeczywiście wynika, że działka jest porośnięta i nie ma na niej zbyt wiele miejsca, co trudno uznać za korzystną cechę nieruchomości. Jednocześnie skarżący w żaden sposób nie wykazali, by zasadzona roślinność miałaby mieć unikatowy czy szczególny charakter wpływający na jej atrakcyjność, a w konsekwencji, na wyższą wartość nieruchomości.

Sąd II instancji wskazuje, iż w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby przedmiotowej sprawy, rzeczoznawca ustalił cenę za (...)szacowanej nieruchomości w wysokości (...)a wysokość ta jest jedynie nieznacznie niższa od wyliczonej w operacie średniej arytmetycznej ceny metra kwadratowego dla porównywanych nieruchomości (...).W ocenie Sądu Odwoławczego miarkowanie cech rynkowych nieruchomości wskazanych powyższej, zostało dokonane w sposób nie budzący jakichkolwiek zastrzeżeń. Jednocześnie skoro biegli posiadający odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe przyjęli odpowiedni katalog cech, które w sposób istotny wpływają na wartości nieruchomości, to należało uznać, iż kryteria przyjętej przez nich oceny są prawidłowe. W konsekwencji stwierdzić należy, iż prawidłowym było dokonanie przez Komornika Sądowego opisu i oszacowania nieruchomości dłużników na podstawie operatu szacunkowego, w którym wartość nieruchomości określono na kwotę 611.000 zł.

W świetle powyższego, zarzuty dłużników zmierzające do wykazania, iż przyjęta w operacie wartość nieruchomości jest zaniżona, ocenić należało jako niezasadne.

Stanowczo należy wskazać, iż przy licytacji nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, wartość nieruchomości ustala się na podstawie przeciętnych cen sprzedaży nieruchomości podobnych, nie zaś cen ofertowych. W rezultacie, podstawą ustalenia ceny metra kwadratowego dla nieruchomości nie mogą stanowić przedłożone przez żalących wydruki komputerowe ogłoszeń sprzedaży nieruchomości o podobnych – w ich ocenie – właściwościach, albowiem przedłożone ogłoszenia nie oznaczają, iż sprzedający za daną nieruchomość faktycznie uzyska taką cenę, jaka figuruje w ogłoszeniu.

Na ocenę Sądu, co do prawidłowości oszacowania nieruchomości przez biegłych, nie mogła mieć również wpływu prywatna opinia sporządzona na zlecenie dłużników. Przede wszystkim wskazać należy, iż opinia ta została sporządzona w innym celu, aniżeli w niniejszym postępowaniu (zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności), co niewątpliwie wpływa na ustaloną w niej wartość nieruchomości. Nadto opinia ta została sporządzona kilka lat temu - w maju 2009 r. - i obejmowała ceny transakcji nieruchomości podobnych w latach 2007 – 2009. Trudno zatem uznać ją za miarodajną wskazówkę co do wartości nieruchomości dłużników w chwili obecnej.

Nie uszło uwadze Sądu Odwoławczego, iż dłużnicy w zażaleniu kwestionowali przyjęty przez biegłych okres transakcji nieruchomości podobnych, gdyż ostatnia miała miejsce kilka miesięcy przed wyceną, a przy tym wskazując na opinię prywatną rzeczoznawcy K. B., nie widzieli przeszkód do wyceny nieruchomości w oparciu o ceny transakcyjne sprzed kilku lat. Zauważyć należy, że dłużnicy, choć twierdzili, iż pomiędzy ostatnią transakcją w styczniu 2013 r. a wyceną która miała miejsce w październiku 2013 r. nastąpiło ożywienie na rynku nieruchomości, to jednakże żadnych miarodajnych dowód w tym zakresie nie przedstawili. Zaś same gołosłowne twierdzenia skarżących nie mogły być podstawą do skutecznego kwestionowania sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego. Tym samym również i te argumenty dłużników nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy pragnie wskazać, iż na zmianę oceny, że operat szacunkowy, a co za tym idzie również protokół opisu i oszacowania nieruchomości sporządzone zostały prawidłowo nie może wpłynąć fakt odmiennej oceny skarżącego, która będąc wynikiem subiektywnego spojrzenia na wartość nieruchomości, odzwierciedla wyłącznie indywidualne oczekiwania dłużnika. Nie można przyjąć, iż Sąd zobowiązany jest powoływać kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest w ocenie dłużników dla nich niekorzystna. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii.

Skarżący muszą mieć na uwadze, iż oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistości stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu jej ostatecznej wartości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania. Ostateczną cenę nieruchomości zweryfikuje zainteresowanie potencjalnych kupujących, a ustalona i przyjęta wartość nieruchomości na etapie postępowania egzekucyjnego, ulec może zmianie w trakcie przetargu.

Uwzględniając zatem merytoryczną poprawność zaskarżonego postanowienia, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)