

Sygn. akt II Cz 2075/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Mariola Wojtkiewicz

Sędziowie: SO Robert Bury (spr.)

SO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika S. J.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...)N. K.- opis i oszacowanie nieruchomości dłużnika, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)sprawach KM 337/01, KM 812/11, KM 1574/11, KM 4708/12

udziałem wierzycieli (...)G., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością W., Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w G. oraz wierzyciela hipotecznego (...)w S.

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 6 września 2013 roku, sygn. akt I Co 989/13

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

Sygn. akt II Cz 2075/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 września 2013 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie oddalił skargę dłużnika na czynność komornika – opis i oszacowanie nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Goleniowie księga wieczysta KW nr (...). Stwierdzono, że podnoszone przez skarżącego zarzuty nie mogą podważyć prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, a tym samym czynności komornika. Sąd podkreślił, że biegły, który wykonał operat, w piśmie z dnia 5 sierpnia 2013 roku w sposób szczegółowy opisał przyjęty przez siebie sposób wyceny i ustosunkował się do stawianych przez skarżącego zarzutów, w tym do przedstawionej przez dłużnika wyceny prywatnej. Wyjaśnienia biegłego uznano za przekonujące, co skutkowało oddaleniem skargi.

Postanowienie zostało zaskarżone przez dłużnika, który podniósł, że czynność komornika została wykonana niezgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz z zawodowymi zasadami wyceny w wyniku czego doszło do zaniżenia wartości nieruchomości. Zakwestionowano przyjęte do porównania przez rzeczoznawcę nieruchomości. W ocenie skarżącego, rzeczoznawca przyjął, że należy porównać nieruchomości o funkcji turystyczno-rekreacyjnej, podczas gdy można mówić o funkcji rekreacyjnej nieruchomości, ponieważ dla obszaru, na którym położona została nieruchomość, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a na nieruchomościach bezpośrednio sąsiadujących dominuje zabudowa mieszkaniowa. W prawidłowej wycenie powinny

być przyjęte do porównania nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Studium zagospodarowania przestrzennego (...)G., które wziął pod uwagę biegły rzeczoznawca, jest nieaktualne. Żadna z transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę do porównania nie dotyczy nieruchomości o powierzchni porównywalnej do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Skarżący podniósł, że z powodu uchybień dokonanych przez komornika cena nieruchomości została mocno zaniżona i powinna być poddana rewizji w świetle obecnych cen rynkowych.

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

Zażalenie jest bezzasadne.

Operat szacunkowy stanowi integralną część opisu i oszacowania nieruchomości. Opis nieruchomości należy do obowiązków komornika, który może zlecić dokonanie niektórych czynności biegłemu. Oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości. Wstępnie należy wskazać, że czynność ta nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości nieruchomości, ale na ustaleniu wartości stanowiącej cenę wywołania. Rynek nieruchomości zweryfikuje poprawność wyceny, jej wartość w określonej chwili będzie taka, za jaką zostanie sprzedana.

Biegły odpowiadając na zarzuty do wyceny sformułowane przez dłużnika wyjaśnił przyczyny przyjęcia do porównania nieruchomości o funkcji turystycznej i rekreacyjnej; wobec braku w miastach powiatowych transakcji nieruchomościami tego typu, cechę lokalizacji uwzględniono przez korektę odpowiednim współczynnikiem. Zasadniczy zarzut zażalenia dłużnika przyjęcia przez biegłego niewłaściwych nieruchomości jako porównywalnych z wycenianą jest bezzasadny. Sąd Okręgowy zwrócił się do(...)w G.o podanie informacji o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego(...)G.działki nr (...)położonej w obrębie ewidencyjnym nr (...)G.. Z udzielonej informacji wynika, że dla wymienionej działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium (...)uchwalonym przez (...)w G.uchwałą nr XXXVII/432/13 (tekst jednolity) z 30 października 2013 roku wymieniona działka znajduje się w strefie rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Część działki może znajdować się w obszarze lub w strefie oddziaływania nowego rozwiązania komunikacyjnego skorygowanego przebiegu drogi stanowiącej połączenie między wschodnią obwodnicą (...)G.w kierunku południowym do istniejącego węzła (...)na drodze krajowej nr (...)wraz z podłączeniem do niej ul. (...)na os. (...), ul. (...). W tej sytuacji, mimo zmian w wymienionym studium, biegły nie mógł przyjąć do porównania transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Zarzut dotyczący przyjęcia do porównania nieruchomości o innych powierzchniach został wyjaśniony przez rzeczoznawcę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (karta 65); biegły dokonał korekty odpowiednim współczynnikiem.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny. Rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, realizowane metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Dokonano analiza kilku transakcji podobnych. Argumenty zażalenia sprowadzały się do powtórzenia zarzutów kierowanych do rzeczoznawcy, który w piśmie z dnia 5 sierpnia 2013 roku w sposób wyczerpujący się do nich odniósł.

Z powyższych przyczyn zażalenie podlega oddaleniu na podstawie z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. i 13 § 2 k.p.c.

(...)

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

- (...)

- (...)

- (...)

- (...)

- (...)

(...)