

POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)

SO Iwona Siuta

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 10 czerwca 2014 r. w S.

sprawy ze skargi dłużników **M. S. i S. S.**

na opis i oszacowanie dokonane przez Komornika przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie A. O. w dniu 30 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt Km 856/12

z udziałem wierzyciela **K. B.**

na skutek zażalenia dłużników na pkt 2 postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt VI Co 4159/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Dłużnicy złożyli skargę na czynność Komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) z dnia 30 października 2013 r., gdzie wartość tego prawa oceniono na kwotę 125 200 zł, podnosząc, iż suma oszacowania nie odpowiada faktycznej wartości nieruchomości. W ocenie dłużników nieruchomość powinna zostać oszacowana na 135 000 zł, co wynika z ich wiedzy w zakresie cen podobnych nieruchomości w tej części miasta. Dłużnicy wnieśli o polecenie sporządzenia operatu szacunkowego ze wskazaniem określonej przez siebie sumy oszacowania.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2014 r. oddalono skargę uznając ją za niezasadną. W uzasadnieniu wskazano, m.in., iż integralną część opisu i oszacowania stanowi operat szacunkowy sporządzony przez biegłego w dniu 30 sierpnia 2013r. W operacie szacunkowym biegła zastosowała metodę wyceny podejściem porównawczym, o którym traktuje przepis art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (...)Biegła wskazała (na k. 8 operatu szacunkowego) grupę nieruchomości, które zostały objęte umowami sprzedaży w latach (...) Spośród tych nieruchomości wybrała trzy najbardziej podobne pod względem: lokalizacji, stanu technicznego oraz standardu lokalu (por. k. 9 operatu szacunkowego). Dokonując analizy przyjętych przez Biegłą do porównania lokali Sąd Rejonowy uznał, iż w doborze tym nie można dopatrzeć się nieprawidłowości, w następstwie których konieczne byłoby zakwestionowanie sporządzonego operatu szacunkowego, a co za tym idzie czynności Komornika Sądowego polegającej na opisie i oszacowaniu nieruchomości dłużników. Sąd podkreślił, iż w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomość będzie sprzedawana w drodze przetargu publicznego, więc jeżeli nieruchomość okaże się bardziej atrakcyjną aniżeli ocena przedstawiona przez biegłego sądowego, to powinno to zostać odzwierciedlone ilością ewentualnych oferentów i chęcią zakupu nieruchomości wyrażającą się finalnie w zaoferowanej cenie nabycia.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożyli dłużnicy, zarzucając rozstrzygnięciu oparcie go na błędnych ustaleniach i wnosząc o uchylenie postanowienia do ponownego rozpoznania. W ocenie dłużników Sąd I instancji dokonał wadliwych ustaleń, w istocie powielając uzasadnienie biegłego sądowego. Dłużnicy oświadczyli, iż nie kwestionują

metody wyceny jaką posłużył się rzeczoznawca, a jedynie fakt nieuwzględnienia przez niego czynników rzutujących na wartość wyceny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie było niezasadne, zaś Sąd Rejonowy słusznie oddalił skargę dłużników na opis i oszacowanie z dnia 30 października 2013 r.

Analiza zarzutów dłużników skierowanych przeciwko sporządzonemu w sprawie opisu i oszacowaniu prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wskazuje, iż opierają się one na kwestionowaniu ustalonej przez Komornika jego wartości rynkowej na kwotę 125 200 zł. W treści skargi dłużnicy podali, iż wartość ta została zaniżona o kwotę 10 000 zł i winna wynieść 135 000 zł. W piśmie z dnia 25 listopada 2013 r. dłużnicy powołując się na swoją wiedzę wyrazili przekonanie o konieczności podwyższenia ceny oszacowania do kwoty 135 000 zł.

W istocie zatem dłużnicy nie zaprezentowali jakiegokolwiek merytorycznego materiału, czy skonkretyzowanych zarzutów, który pozwolił by na rzeczową weryfikację oceny Komornika i Biegłej sądowej co do wartości ich nieruchomości. Samo przekonanie dłużników o większej wartości tej nieruchomości nie może stanowić o zasadności skargi na czynności Komornika czy postanowienia Sądu i instancji. Dłużnicy nawet nie przedstawili argumentów, które wywołały by wątpliwości co do merytorycznej, czy metodologicznej poprawności sporządzonego przez Biegłą operatu. Zwrócić przy tym należy uwagę na to, iż w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zawarto analizę poprawności doboru nieruchomości porównawczych ze względu na kryteria podobieństwa, co nie wzbudziło wątpliwości Sądu i instancji i jednocześnie nie stało się przedmiotem rzeczowej polemiki dłużników. Powoływanie się przez dłużników na swoją wiedzę „w zakresie cen podobnych nieruchomości w tej części miasta”, bez zaprezentowania tej wiedzy czyni taki argument twierdzeniem bez uzasadnienia i bez możliwości jego pozytywnej weryfikacji.

Wobec powyższego na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. należało oddalić złożone zażalenie.

(...)

1. (...)

2. (...);

3. (...)

4. (...)

5. (...)

(...)