

Sygn. akt II Cz 1775/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marzenna Ernest (spr.)

Sędziowie: SO Wiesława Buczek- Markowska

SO Małgorzata Grzesik

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 listopada 2014 r. w S.

sprawy ze skargi dłużników W. S. i R. S. (1)

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. F. z dnia 24 kwietnia 2014 r. w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)

z udziałem wierzycieli (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. -wierzyciel hipoteczny (Km 791/11 i Km 843/11), (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. (Km 1318/11 i Km 861/12), Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. (Km 1728/12, Km 1845/13 i Km 959/13), Hurtowni (...) spółki jawnej G. J. & J. K. w S. (Km 463/11), (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W. (Km 1468/13), Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. (Km 558/14) i (...) Spółki Akcyjnej w P. Oddział w Polsce w W. (Km 67/13)

oraz uczestników (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. Oddział - Centrum Restrukturyzacji i Windykacji Biuro w S. (wierzyciel hipoteczny) i Skarbu Państwa - Prezydent Miasta S.

na skutek zażalenia dłużnika R. S. (1) na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 27 czerwca 2014 r., sygn. akt IX Co 2271/14

***postanawia:***

***oddalić zażalenie.***

Sygn. akt II Cz 1775/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (sygn. akt IX Co 2271/14) oddalił skargę dłużników na opis i oszacowanie nieruchomości.

Dokonując oceny skargi Sąd uznał wyliczenia biegłego sądowego za rzetelne, a sporządzony operat szacunkowy za prawidłowy. Odnosząc się do zarzutów dłużników dotyczących przyjętych w protokole powierzchni tj. zarzutu rozbieżności w przyjętej powierzchni budynku mieszkalnego, różnicy w przyjętej powierzchni poddasza, rozbieżności w przyjętej powierzchni budynku garażowego, niedokładności w zakresie dokonanych pomiarów budynku basenu, rozbieżności w przyjętej powierzchni budynku gospodarczego wskazał, co słusznie zauważył biegły sądowy, iż powierzchnie budynków zostały obliczone na podstawie pomiarów dokonanych przez biegłego podczas wizji lokalnej na nieruchomości w dniu 04.10.2013 r. Jak wynika z załączonego do operatu protokołu, po dokonanych pomiarach biegła stwierdziła, że „Pan S. nie wnosi uwag dodatkowych do protokołu (str. 11)”. Stąd powyższe zarzuty dłużników

według Sądu okazały się gołosłowne i nie poparte żadnymi dowodami. Stosownie zaś do treści art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Sąd zważył, że dłużnicy zakwestionowali powierzchnię budynku mieszkalnego i garażu tylko dlatego, iż w poprzednich operatach sporządzonych przez innego biegłego była określana ona w innym rozmiarze, wskazali inną powierzchnię poddasza i obiektu gospodarczego nie wyjaśniając w żaden sposób skąd wynikają takie powierzchnie, zaś inna powierzchnia budynku basenu i samego basenu wynika z osobistych pomiarów dłużników, lecz skarżący nie przedłożyli żadnego potwierdzenia dokonania tych pomiarów i wyliczeń, stąd wątpliwości Sądu, czy w ogóle dłużnicy takiej czynności dokonywali. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał że dłużnicy nie wykazali, iż powierzchnia któregokolwiek z budynków na nieruchomości jest inna niż obliczona przez biegłego. Jak słusznie wskazał biegły dłużnik nie przedstawił żadnej inwentaryzacji obiektów sporządzonej przez osobę uprawnioną, która mogłaby podważyć wyliczenia dokonane przez biegłą podczas wizji lokalnej na nieruchomości.

Także pozostałe zarzuty dłużników co do przyjętego opisu przedmiotowej nieruchomości Sąd uznał za niezasadne i nie mające żadnego wpływu na określoną wartość nieruchomości. Sąd dostrzegł, że na str. 6 operatu biegły wskazał, że „Teren działki płaski, działka stanowi w rzucie prostokąt”, to jednak wskazał, że na str. 7 operatu biegły dokładniej opisał, iż „Działka atrakcyjnie zagospodarowana, z występującą roślinnością ozdobną, drzewami, krzewami, z urządzonymi miejscami do rekreacji, na terenie działki występują sadzawki, w tym jedna kaskada kamienna, podlewanie automatyczne”. Ostatecznie biegły przyjął akcyjność zagospodarowania działki jako bardzo korzystna. Sąd podzielił stanowisko biegłego, iż lokalizacja nieruchomości z punktu widzenia potencjalnego nabywcy nie jest atrakcyjna. Biegły w operacie należyte okoliczność tę uzasadnił położeniem przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) i odczuwaniem przez mieszkańców hałasów i drgań pochodzących z tej ulicy. Dodatkowo biegły wskazał w odpowiedzi na zarzuty skarżących, iż dłużnik podczas oględzin nieruchomości sam wygłaszał pogląd, że jego nieruchomość jest „niesprzedawalna”, że leży przy drodze, o bardzo dużym nasileniu ruchu, a w skardze próbuje udowodnić, że lokalizacja nieruchomości jest z punktu widzenia potencjalnego nabywcy atrakcyjna.

W ocenie Sądu pozostałe zarzuty dotyczące opisu nieruchomości tj. przyjętego sposobu otwierania garażu, pominięcia systemu ogrzewania garażu z zainstalowanymi grzejnikami, skąpego opisu obiektu gospodarczego za basenem, pominięcia odrębnej wyceny części rekreacyjnej obiektu gospodarczego za basenem nie są na tyle ważne, by mogły wpłynąć na wartość szacowanej nieruchomości. Również skarżący nie wykazali w żaden sposób, iż tak precyzyjny opis nieruchomości wpłynie na jej wartość.

Sąd dodał, że dla potrzeb wyceny nieruchomości biegły przyjął nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej i budynkami towarzyszącymi z prawobrzeżnych dzielnic S.: P., K., P., S., W., a przyjęty okres badania cen to czerwiec 2012 r. - październik 2013 r. Dodatkowo biegła wyjaśniła, iż w przypadku, gdy poszczególne cechy nieruchomości wycenianej różnią się od cech nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zastosowano, zgodnie z metodologią wyceny, korekty w postaci odpowiednich poprawek, co zostało w sposób szczegółowy przedstawione w operacie. Sąd uznał w rezultacie, że wszystkie przyjęte przez biegłego nieruchomości zabudowane oraz gruntowe spełniają wymogi ustawowe.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu dłużników Sąd wskazał, że zgodnie z przepisem 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 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. Biegła szczegółowo wyjaśniła, iż na rynku nieruchomości można szacować jedynie wartość rynkową całej nieruchomości zabudowanej, wartość praw rzeczowych i wartość praw majątkowych. Podział wartości nieruchomości na wartość gruntu i jego części składowych jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny. Podział ten może być przeprowadzony przez odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości obejmującej grunt wraz z jego częściami składowymi wartości rynkowej gruntu traktowanego jako niezabudowanego. Wartość całej nieruchomości została obliczona w załączniku

nr 1 do wyceny i wynosi 767.000 zł. Wartość prawa własności gruntu traktowanego jako niezabudowanego została obliczona w załączniku nr 2 do wyceny i wynosi 227.000 zł. Tak więc wartość budynków i budowli posadowionych na nieruchomości wynosi 540.000 zł (767.000 zł – 227.000 zł). Rozdzielenia wartości części składowych gruntu na poszczególne składniki również dokonuje się stosując zabiegi matematyczne przy przyjęciu pewnych założeń. Określenie wartości samych budynków, budowli i innych naniesień nie jest możliwe z punktu widzenia wartości rynkowej nieruchomości, gdyż wymienione składniki nie podlegają obrotowi.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył dłużnik R. S. (2) i zaskarżając je w całości wniósł o jego zmianę i uchylenie czynności Komornika Sądowego z dnia 24 kwietnia 2014 r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej stanowiącej własność żalącego, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od wierzycieli na rzecz dłużnika solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podkreślił, że postawione w skardze zarzuty są konkretne i rzeczowe, dotyczą istniejących na nieruchomości budynków i sposobu ich opisu przez biegłego. Skarga wykazuje pomijanie istotnych elementów zabudowy rzutujących na wycenę nieruchomości, w jej rzeczywistym stanie, niepoważne jest wytykanie przez biegłego czy polemiczne wskazywanie na kompletny brak przydatności, skoro te elementy istnieją, rzutują na całościową wartość, zwłaszcza gdy stanowią ponad standardowe wyposażenie budynków. To stwierdzenie biegłego ewidentnie dyskwalifikuje jego rzetelność w wykonaniu tego operatu. W tym też aspekcie udzielone przez biegłego wyjaśnienia są dotknięte wadą stronniczości, gdyż biegłemu wykazano niedokładności w opisie i opinii, a odpowiedź została sporządzona bez kolejnej wizyty na nieruchomości i ocenie wagi wykazanej nierzetelności. Skoro biegły nie opisał tych elementów nie jest w stanie prawidłowo bez oględzin ocenić ich wpływu na wartość zabudowy i całej nieruchomości. Ponieważ biegły wcześniej ich nie zauważył, więc na jakiej podstawie stwierdził, że są one i to kompletnie nieprzydatne dla opisu i oceny nieruchomości. Przy stwierdzeniu Sądu I Instancji, że operat ma określać wartość rynkową nieruchomości, w tym jej zabudowy, na szczególną uwagę zasługują zawarte w stanowisku Komornika, stwierdzenie dotyczące nietypowości nieruchomości, w tym istniejącego na niej zabudowanego odrębnego budynku basenu z sauną i częścią rekreacyjną, którego stan może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów jego rozbiórki lub kompletnego remontu. Biegła także wskazała na potrzebę stosowania korekty w odniesieniu do charakteru nieruchomości, jednakże żaden taki element w operacie nie został zastosowany, wręcz przeciwnie biegła wprost przyrównała typowe nieruchomości pomijając aspekty indywidualne nieruchomości ocenianej, zwłaszcza w odniesieniu do budynku basenu. Wprost zostało zaakcentowane, że przy zastosowanym zabiegu biegłego, nie jest wyceniony budynek basenu, czym istotnie zaniżono wartość całej zabudowy nieruchomości. Wiadomym jest, że stosuje się określone współczynniki korekty w przypadku istnienia szczególnych walorów nieruchomości, a w tym przypadku z takim elementem mamy do czynienia. Aspekt ten był podnoszony w poprzednich postępowaniach skargowych, a mimo to biegła nie dość, że pominęła w wycenie jeden z budynków to do określenia wartości szczególnie zabudowanej nieruchomości nie użyła żadnego z współczynników korygujących wartość tak zabudowanej nieruchomości. Stwierdzenie skarżącego, że nieruchomość jest niezbywalna dotyczy tego szczególnego charakteru zabudowy, w którym wartość nieruchomości jest znaczna i nie jest łatwo znaleźć nabywcę w tak trudnym okresie gospodarczym, kupującego dom z basenem.

Żadna z porównywanych nieruchomości począwszy od aspektu położenia poprzez element zabudowy nie jest nieruchomością adekwatną do porównania w zakresie zabudowy. Podane elementy zabudowy dotyczą wyłącznie zabudowy domu i garaży, a nigdzie nie ma zabudowy odrębnym budynkiem basenu. Z tego względu wartości tych nieruchomości dotyczyć mogą porównawczo jedynie zabudowy domu z garażami, a nie zabudowy domu z budynkiem basenu i garażami.

Wskazał w dalszej części, że nie do zaakceptowania na gruncie postępowania cywilnego jest stanowisko Sądu I instancji za twierdzeniami komornika i biegłego, że odstępowanie od rzetelnego opisu nieruchomości nie mają znaczenia dla ogólnej oceny przydatności i poprawności sporządzonego opisu i oszacowania nieruchomości.

Skarżący przywołał wszystkie zarzuty zawarte w skardze dotyczące nieprawidłowości w opisie nieruchomości i uznał że Sąd I instancji zupełnie pominął ocenę tych zarzutów w kontekście podnoszonego przez komornika i biegłego

zarzutu przedłużania postępowania. Jednakże, to przecież nierzetelnie sporządzony opis i oszacowanie są przyczyną słusznych zarzutów skarżących. Nie stało na przeszkodzie do wykonania rzetelnego opisu i poprawnego podejścia do wyceny wszystkich elementów zabudowy nieruchomości z uwzględnieniem budynku basenu, przy prawidłowym doborze materiału porównawczego jak i przy użyciu współczynników krygujących. Jednakże to podejście biegłego i komornika, nakazuje składanie kolejnych skarg, których uzasadnienie wykazuje konkretne nieprawidłowości i braki w rzetelnym podejściu do zagadnienia.

W ocenie skarżącego, w aspekcie istniejącego w garażu ogrzewania to wywód biegłego, zaakceptowany przez Sąd I instancji, jest nieporozumieniem. Tu raczej biegły wykazał się brakiem rzetelności w opisie nieruchomości, na co Sąd nie zwrócił żadnej uwagi i poszedł obok rażącego braku, nie nakazując rzetelnego i prawidłowego podejścia do opisu nieruchomości. Za niepoważny, skarżący uznał dalszy wywód biegłego i przypisywanie skarżącemu zamiaru prowadzenia polemiki w zakresie kształtu spłuczki klozetowej, gdy zarzuty dotyczą ewidentnych braków opinii i lakonicznego podejścia do istotnych dla dłużników kwestii rzutuujących na ich przyszłość i możliwości wyjścia z zadłużenia poprzez zbycie nieruchomości za adekwatną do jej wartości cenę. To przecież poprzez wykazanie elementów nieistniejących na nieruchomości lub istniejących, a nie opisanych, a co za tym idzie i nie podlegających wycenie, wycena jest nieadekwatna i błędna co do wysokości. Występują więc dość istotne rozbieżności pomiędzy opinią, opisem i oszacowaniem, a stanem faktycznym w jakim znajduje się nieruchomość, istotnie wpływające na informacje o nieruchomości, których Sąd I instancji nie wyeliminował.

Należy więc przyjąć, w ocenie skarżącego, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty rzeczy przyjmując, że opisane ewidentne odstępstwa do rzeczywistego stanu wykazane w skardze mogą istnieć w rzeczywistości kreowanej opisem, co w uznaniu skarżącego jest rażącym naruszeniem nakazującym wyeliminowanie zaskarżonego postanowienia, a dalej i sporządzonego opisu i oszacowania. Nie można w świetle braku wyceny jednego z budynków, uznać za rzetelne dokonane przez biegłego wyliczenia i tym samym potwierdzić prawidłowość operatu. Dane przyjęte przez biegłego nie stanowią adekwatnego odniesienia do nieruchomości podlegającej opisowi i wycenie.

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

Zażalenie podlegało oddaleniu.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny i dokonał właściwej subsumcji odpowiednich przepisów prawnych. Zarzuty skierowane do protokołu opisu i oszacowania nie mogły wpłynąć na podważenie i zmianę tejsz czynności.

Opis nieruchomości należy zasadniczo do obowiązków komornika, który jednak może zlecić dokonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu, natomiast oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa. Oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania. Z tej przyczyny art. 948 § 2 i § 3 oraz 949 k.p.c., określają treść oszacowania i zobowiązują do sporządzenia oszacowania przewidującego różne możliwe rozliczenia związane z podziałem sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości. Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). 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.

W przedmiotowej sprawie operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny.

Dłużnik zakwestionował przyjęte w protokole opisu i oszacowania nieruchomości powierzchnie poszczególnych pomieszczeń. Wskazał w tym zakresie na rozbieżności pomiędzy pomiarami dokonanymi przez poszczególnych biegłych dokonujących szacowania nieruchomości stanowiącej jego własność. Odnosząc się do tego zarzutu wskazać

należy, że rozbieżność w przyjętej powierzchni budynku garażowego w przypadku obecnej oraz poprzedniej wyceny wynosi 0,56 m<sup>2</sup>. Biegły K. B. powierzchnię tego pomieszczenia określił bowiem na 31,66 m<sup>2</sup>, biegła T. R. zaś na 31,1 m<sup>2</sup>. Podobnie jest w przypadku pomieszczenia basenowego (nr 387) oraz budynku gospodarczego (nr 686). Tutaj różnice w przyjętej powierzchni pomieszczeń wynoszą odpowiednio 1,08 m<sup>2</sup> i 3,26 m<sup>2</sup>. Te niewielkie różnice nie mogą skutkować zaś uznaniem nierzetelności wyceny, skoro uzasadnione są one odmiennym sposobem pomiaru przyjętym przez każdego z biegłych. Niezależnie od tego inna jeszcze powierzchnia budynku basenu i samego basenu wynika z osobistych pomiarów dłużnika. Tymczasem jednak, jak trafnie dostrzegł Sąd I instancji, skarżący nie przedłożył żadnego potwierdzenia dokonania tych pomiarów i wyliczeń, stąd jego twierdzenia w tym zakresie muszą być ocenione jako gołosłowne. Co zaś się tyczy rozbieżności w przyjętej powierzchni budynku mieszkalnego, w tym różnicy w przyjętej powierzchni poddasza, to powierzchnia ta została obliczona na podstawie pomiarów dokonanych przez biegłą podczas wizji lokalnej na nieruchomości w dniu 04.10.2013 r. w obecności dłużnika. Po dokonanych pomiarach żalący nie zgłosił natomiast żadnych uwag do protokołu, co wynika wprost z załącznika do protokołu. Mało tego skoro wedle pomiarów dokonanych przez biegłą sądową T. R. powierzchnia budynku mieszkalnego okazała się większa w stosunku do pomiarów wykonanych przez biegłego K. B., to okoliczność ta jest niewątpliwie korzystna dla dłużnika. Poza tym żalący kwestionując pomiary biegłej ogranicza się li tylko do polemiki z jej wyliczeniami nie przedstawiając na poparcie swojego stanowiska w tym zakresie żadnej inwentaryzacji obiektów sporządzonej przez osobę uprawnioną, która mogłaby podważyć wyliczenia dokonane przez biegłą sądową. Zarzuty skierowane przeciwko przyjętym w operacie powierzchniom poszczególnych pomieszczeń w nieruchomości skarżącego nie mogły zostać więc uwzględnione.

Odnosząc się do zarzutu ukształtowania terenu działki to biegła sądowa w sporządzonym operacie wskazała, że jest ona płaska, w rzucie prostokąta, przy czym jednak wskazała także, że jest ona atrakcyjnie zagospodarowana, z występującą roślinnością ozdobną, drzewami, krzewami, z urządzonymi miejscami do rekreacji, na terenie działki występują sadzawki, w tym jedna kaskada kamienna, podlewanie automatyczne. Działka stanowiąca własność dłużnika z pewnością nie jest tak dalece zróżnicowana pod względem ukształtowania terenu, jak wskazuje na to w zażaleniu skarżący, skoro w operacie sporządzonym przez biegłego K. B. znalazł się podobny zapis wskazujący li tylko na niewielkie deniwelacje terenu.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do kwestionowania dokonanej wyceny nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, zwłaszcza zaś eksponowanej w skardze i zażaleniu kwestii związanej w natężeniem hałasu. Biegła sądowa w sposób jasny, rzeczowy uzasadniała okoliczność odczuwanego hałasu i drgań pochodzących z pobliskiej ulicy. Niezależnie od tego, jak wynika z odpowiedzi biegłej na skargę dłużnika (k. 15-17), podczas oględzin nieruchomości sam dłużnik oświadczył, iż nieruchomość jest „niesprzedawalna”, a to z uwagi na jej położenie właśnie przy drodze o dużym nasileniu ruchu.

Wątpliwością instancji odwoławczej nie budzi również metoda wyceny zastosowana przez biegłą sądową. Zastosowała ona podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. W tym zakresie dokonała analizy 11 transakcji podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz ceny tych nieruchomości. Badania rynku dokonała w okresie od czerwca 2012 r. do kwietnia 2013 r. Wprawdzie nieruchomości przyjęte do porównania nie były położone przy tej samej ulicy, co budynek szacowany, lecz nie stanowi to o wadliwości protokołu opisu o oszacowania. (...) dobrane zostały z terenu możliwie zbliżonego do szacowanej nieruchomości. Trudno uznać raczej dłużnika, jakoby o nierzetelności opisu i oszacowania świadczyć miał fakt doboru nieruchomości położonych w większości poza obrębem miasta S., skoro szacowana nieruchomość w centrum miasta położona nie jest, a znajduje się ona na styku dzielnic P. – K. - W.. Z tego właśnie terenu biegła wybrała nieruchomości przyjęte do szacowania, co zdaniem Sądu Okręgowego, okazało się zupełnie prawidłowym. Niezależnie od tego dłużnik musi mieć na względzie, że przedmiotem porównania mają być obiekty możliwie zbliżone i zdadne do porównania biorąc pod uwagę zasobność rynku transakcji, które mogą podlegać badaniu. Ewentualne różnice cech mających wpływ na wartość nieruchomości są przecież niwelowane współczynnikami korygującymi, co miało też miejsce w przedmiotowej sprawie. Biegła uwzględniła lokalizację, stan techniczny oraz standard wykonania budynków nieruchomości przyjętych do porównania, powierzchnię działki i budynków, a także atrakcyjność zagospodarowania działki. Kierując się swoim doświadczeniem zawodowym dokonała

następnie miarkowania cech rynkowych nieruchomości w sposób nie budzący zastrzeżeń Sądu odwoławczego. Dodatkowo biegła wyjaśniła, iż w przypadku, gdy poszczególne cechy nieruchomości wycenianej różnią się od cech nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (basen) zastosowała ona, zgodnie z metodologią wyceny, korekty w postaci odpowiednich poprawek, co zostało w sposób szczegółowy przedstawione w operacie szacunkowym. W rezultacie zarówno sporządzony przez biegłą operat szacunkowy jak i czynność organu egzekucyjnego odpowiada przepisom prawa.

Za Sądem Rejonowym powtórzyć także należy, że zarzuty dotyczące opisu nieruchomości, a mianowicie przyjętego sposobu otwierania garażu, pominięcia systemu ogrzewania garażu z zainstalowanymi grzejnikami, pominięcia odrębnej wyceny części rekreacyjnej obiektu gospodarczego za basenem nie podważają oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Okoliczność, że poziom oczekiwań skarżącego odbiega od wartości rynkowej nieruchomości nie może bowiem podważać prawidłowości pracy biegłej czy też skutkować przeprowadzeniem ponownego opisu i oszacowania na podstawie operatu sporządzonego przez innego biegłego. Nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest powoływać kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest w pewnym stopniu niekorzystna dla strony. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej opinii. Żalący musi mieć też na względzie, że ustalona wartość nieruchomości w opisie i oszacowaniu ma przede wszystkim stanowić podstawę ustalenia ceny wywoławczej, wartości wadium czy ewentualnie ceny, za którą wierzyciel może przejąć nieruchomość na własność. Wskazanie wartości nieruchomości sprzedawanej w przetargu publicznym wcale nie oznacza, że nieruchomość nie zostanie sprzedana za wyższą cenę. Oszacowanie nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości. Ostateczną cenę nieruchomości zweryfikuje zainteresowanie potencjalnych kupujących, a ustalona i przyjęta wartość nieruchomości na etapie postępowania egzekucyjnego, ulec może zmianie w trakcie przetargu, być może adekwatnie do żądania skarżącego.

Argumentując jak powyżej 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., orzekł jak w sentencji.

Sygn. akt II Cz 1775/14

### **Zarządzenia:**

1. Odnotować i zakreślić;
2. Odpis postanowienia doręczyć:
  - pełnomocnikowi dłużników,
  - pełnomocnikom wierzycieli,
  - uczestnikom,
  - Komornikowi Sądowemu wraz z aktami sprawy Km 791/11 oraz załączonymi operatami;
3. Akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu po nadejściu zwrotnych potwierdzeń odbioru;
4. Do zbioru.

SSO M. E.