

POSTANOWIENIE

Dnia 7 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SO Anna Bury Sędzia SO Sabina Ziser Sędzia SO Monika Różycka
-----------------	---

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2018 r. w Legnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela Syndyka Masy Upadłości Zakładu (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej

przy udziale dłużników T. P. i A. P.

na skutek zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 7 maja 2018 r., sygn. akt I Co 262/17

postanawia:

oddalić zażalenie.

S. Z. A. M. R.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legnicy R. O. (1) w postaci oszacowania nieruchomości objętej egzekucją.

Sąd Rejonowy uznał, że operat szacunkowy był rzeczowy, szczegółowy, wewnętrznie spójny i zupełny, zaś opis i oszacowanie nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami rzetelności zawodowej oraz przepisami prawa, a skarżący nie przytoczyli żadnych rzeczowych argumentów, które pozwoliłyby zakwestionować prawidłowość sporządzonego operatu, w tym ustaloną przez biegłą wartość nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego dłużnicy nie wskazali, jakiej nieruchomości podobnej z osiedla (...) biegła nie wzięła pod uwagę, a operat szacunkowy sporządzony w 2014 r. dla potrzeb udzielenia przez bank kredytu był nieprzydatny dla potrzeb postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, zwłaszcza z uwagi na znaczny upływ czasu od jego sporządzenia.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się dłużnicy, domagając się jego zmiany i powołanie nowego biegłego w celu ponownej wyceny nieruchomości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili nieprawidłową, nieuwzględniającą

rzeczywistej wartości, wycenę nieruchomości, która przez biuro nieruchomości została wyceniona na kwotę 465 000 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zalecenia przedstawione w postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 10 stycznia 2018 r. (II Cz 950/17) zostały przez Sąd Rejonowy wykonane, a treść uzupełniającej opinii biegłego sądowego sporządzającego operat dostatecznie rozstrzygnęła wątpliwości co do zasadności wcześniejszych zarzutów dłużników (k. 90). Okoliczności przedstawione w zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 25 maja 2018 r. są natomiast bezzasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego wyniki wyceny nieruchomości dłużników dokonanej przez biuro obrotu nieruchomościami w żaden sposób nie podważają wyników opisu i oszacowania dokonanego przez komornika, który po wyjaśnieniu wcześniej ujawnionych niedokładności, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał za wyczerpujący. W postępowaniu egzekucyjnym doniosłość ma wyłącznie oszacowanie nieruchomości dokonywane przez biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, ewentualnie oszacowanie dokonane w okresie 6 miesięcy przed zajęciem dla potrzeb obrotu rynkowego, o ile odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości (art. 948 § 1 k.p.c.). Brak jest podstaw do uznania, aby wycena, jakiej miała dokonać firma ' (...)', powyższe wymogi spełniała. Do zażalenia dłużnicy dołączyli wyłącznie wydruk ogłoszenia sprzedaży ich nieruchomości wskazujący na cenę 465 000 zł (k. 106), nie zaś samą wycenę, która była podstawą ustalenia tej ceny. Wydruk ogłoszenia nie stanowi dowodu na okoliczność inną niż ta, że jego autor utworzył ogłoszenie o takiej treści. Biorąc pod uwagę, że Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyjaśnił, iż na dłużnikach spoczywa ciężar udowodnienia ich zastrzeżeń do opisu i oszacowania, należało przyjąć, że nie istnieje dokument, który mógłby zostać poddany ocenie pod kątem jego przydatności dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Ponadto zarówno treść zażalenia, jak i dołączonego do niego wydruku, nie wskazywały na jakiegokolwiek okoliczności mogące merytorycznie podważać dokonane oszacowanie.

Wobec prawidłowości wyceny dokonanej przez biegłego powołanego przez komornika sądowego i niedysponowania przez Sądy obu instancji innym operatem szacunkowym, spełniającym wymogi określone w art. 948 § 1 zd. drugie k.p.c., czy też jakimkolwiek innym, wskazującym na uzasadnione braki oszacowania dokonanego przez komornika, nie istniały podstawy do ingerencji w zaskarżoną czynność.

Z powyższych powodów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. pierwsze k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie.

S. Z. A. M. R.

Sygn. akt II Cz 563/18

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w Rep.;
2. odpis postanowienia doręczyć,:
 - dłużnikom, z pouczeniem, że orzeczenie jest prawomocne i nie przysługują od niego dalsze środki odwoławcze,
 - pełnomocnikowi wierzyciela – r. pr. K. G.,
 - Komornikowi – R. O.;

3. po dołączeniu potwierdzeń odbioru akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu w Legnicy.

L., dnia 7 września 2018 r.