

Sygn. akt IV Cz 210/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Radomiu IV Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Wójtowicz /spr./

Sędziowie: SO Maria Maziarek-Kaźmierska

SO Ewa Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2014 roku w Radomiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela A. D.

przeciwko dłużnikowi J. D.

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie skargi J. D. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grójcu R. S. z dnia 10 września 2013 roku w sprawie Kmp 54/11

na skutek zażalenia J. D. na postanowienie Sądu Rejonowego w Grójcu

z dnia 19 listopada 2013 roku, sygn. akt III RCo 75/13

postanawia:

oddalić zażalenie

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Grójcu oddalił skargę J. D. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grójcu R. S. polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości w sprawie Kmp 54/11.

W ocenie Sądu Rejonowego postępowanie egzekucyjne prowadzone jest zgodnie z wnioskami wierzycieli. W dniu 10 września 2013 roku komornik dokonał opisu i oszacowania nieruchomości położonej w miejscowości Ś., gm. T., obejmującej niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,03 ha objętej księgą wieczystą (...) oraz działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,9778 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętych księgą wieczystą (...). Opis i oszacowanie zostało dokonane w oparciu o opinie biegłego M. J.. Operat szacunkowy został sporządzony w sposób rzetelny, czytelny i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Opinia biegłego uwzględnia zarówno wybrukowanie części terenu jak i dodatkową łazienkę, o niskim standardzie. Operat szacunkowy z dnia 12 czerwca 2010 roku złożony do akt przez dłużnika jest bardzo ogólnikowy, z jego treści nie wynika, aby poprzedzony został oględzinami w terenie.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał art. 767 k.p.c., oraz art. 642 k.p.c.

W zażaleniu od powyższego postanowienia J. D. wnosił o rozpoznanie sprawy z uwzględnieniem całej treści przedstawionego przez niego operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 12 czerwca 2010 roku lub o dokonanie powtórnego opisu i oszacowania nieruchomości przy ulicy (...) w Ś.. Skarżący zarzucił brak właściwej oceny porównawczej dokumentów w postaci dwóch niezależnych operatów szacunkowych. Wnosił o wykonanie dodatkowej wyceny albo rozstrzygnięcie wskazujące wartość nieruchomości, jako zbliżoną do średniej arytmetycznej wyliczonej z obu wcześniej dokonanych równoprawnych wycen.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie jest bezzasadne.

Sąd Okręgowy podziela dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę, że operat szacunkowy został wykonany w sposób rzetelny i zgodnie z przepisami prawa. Zarzut zażalenia o nie uwzględnieniu przez biegłego, powołanego przez Komornika, przedstawionego przez dłużnika operatu szacunkowego jest bezzasadny.

Obowiązujące przepisy prawa w tym ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz.U.2010.102.651t.j., rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 w sprawie czynności komorników Dz.U.1968.10.52 ze zmianami oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2004.207.2109. z późn. zmianami nie dopuszczają wykonania operatu szacunkowego z uwzględnieniem wskazanej w zażaleniu metody. Dotyczy to zarówno wykonania porównania obu operatów jak też ustalenia na ich podstawie średniej arytmetycznej. Wskazać należy, że wybór podejścia i metody określania wartości nieruchomości należą do rzeczoznawcy. Obowiązkiem biegłego jest uzasadnienie stanowisko, zgodnie, z którym przyjął za właściwe zastosowanie określonego podejścia oraz metod. Powyższą zasadę przewiduje przepis art. 154 ust. 1 u.g.n. Organ egzekucyjny a następnie sąd rozpoznający skargę ma możliwość kontroli wykonanej ekspertyzy - operatu szacunkowego. Z tej to przyczyny zarzuty dłużnika są bezzasadne. Tego rodzaju porównanie, czego żąda skarżący, jak też ustalenia średniej arytmetycznej z obu opinii nie przewidują przepisy powołanej ustawy jak i rozporządzeń. Skarżący nie zauważa, że przedstawiony przez niego operat został wykonany w czerwcu 2010 roku natomiast operat na zlecenie komornika w sierpniu roku 2013. Rzeczoznawca działający na zlecenie dłużnika wykonując operat zastosował inną metodę ustalenia wartości nieruchomości niż biegły, który wykonał operat w sprawie niniejszej. Wynika to z porównania obu operatów k.30 i 31 akt, oraz k.189 koperta akt komornika Kmp 54/11 str.12-15 operatu. Zażalenie J. D. nie wskazuje konkretnych błędów popełnionych przez biegłego w sporządzonym operacie. Przyjmując, że w zażaleniu został postawiony zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. stwierdzić, należy, że nie może on polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego dokonanych na podstawie zgodnej z interesem skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX 53136). Nadto skuteczne podniesienie tego zarzutu wymaga wykazania przez skarżącego, że określone fakty ustalone przez sąd nie wynikają z dowodów, na które sąd powołuje się bądź pozostają one w sprzeczności z dowodami, które sąd w sposób sprzeczny z art. 233 § 1 k.p.c. uznał za niewiarygodne. Przedmiotowe zażalenie tak wymaganych zarzutów nie przedstawiło. Skarżący odwołuje się do innego operatu, który jak zostało to podniesione nie może być brany pod uwagę w postępowaniu egzekucyjnym. Poza tym biegły powołany przez komornika dokonując stosownych wyliczeń wziął również pod uwagę cel czynności egzekucyjnej w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w toku jej egzekucyjnej sprzedaży, którym jest w istocie ustalenie wysokości ceny wywołania i wysokości rękojmi, nie zaś rzeczywistej rynkowej wartości, która zostaje wskazana w wyniku licytacji, a zatem ewentualne zwiększenie wartości nieruchomości związane z sytuacją na rynku winno znaleźć odzwierciedlenie w zainteresowaniu licytantów i uzyskanej w wyniku przetargu cenie.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w postanowieniu.