

POSTANOWIENIE

Dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Jarocinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Warczyński
-----------------	----------------------

Protokolant:	st. sekr. sądowy Katarzyna Sobczak
--------------	------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Jarocinie na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku Bank (...) S.A.

z udziałem dłużników D. J., A. J.

w przedmiocie skarg dłużników D. J., A. J. na czynność komornika sądowego J. K. Km 1512/14 (na opis i oszacowanie, (...))

postanawia:

1. oddalić skargi,
2. kosztami postępowania obciążyć dłużników w zakresie poniesionym.

SSR Paweł Warczyński

I Co 168/15

UZASADNIENIE

Dłużnicy A. J. i D. J. wnieśli dwie skargi na opis i oszacowanie dotyczące prowadzonych przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie J. K. egzekucji. W bliźniaczo brzmiących skargach dłużnicy domagali się powtórnego dokonania opisu i oszacowania. Pierwsza z tych skarg dotyczyła nieruchomości, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie prowadzi księgę wieczystą (...) a druga nieruchomości objętej kw (...). Rozpoznanie tych skarg Sąd połączył w przedmiotowej sprawie. Ogólny zarzut skarg dotyczył zbyt niskich wartości nieruchomości określonych przez biegłego w sporządzonych operatach. Obydwie skargi zawierały ogólne zarzuty dotyczące wyboru metody szacowania, „rozbieżności między dokonaną wyceną a „wyceną wolnorynkową”, położenia nieruchomości „w atrakcyjnej części miasta” itp. Na wyznaczony termin posiedzenia skarżący nie stawili się, nie złożyli pisemnych oświadczeń w trybie art. 760 kpc, nie przedłożyli innego operatu szacunkowego na który się powoływali i nie skorzystali z możliwości przesłuchania rzeczoznawcy.

W złożonych w trybie art. 767 § 4 kpc odpowiedzi na skargę Komornik uznał je za bezzasadne i wniósł o ich oddalenie. Ustosunkował się do zarzutów dłużnika oraz opisał przebieg czynności związanych z opisem i oszacowaniem nieruchomości.

Obydwie skargi są całkowicie bezzasadne. Zgodnie z art. 942 kpc komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania. Z kolei art. 948 § 1 kpc mówi, iż oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Analiza obydwu tych przepisów prowadzi do wniosku, iż oszacowania nieruchomości dokonuje komornik przy zasięgnięciu, co do tego, opinii biegłego. Ten ostatni przy sporządzaniu dla komornika operatu szacunkowego związany jest treścią zarówno § 2 art. 948 kpc, jak i przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 09.03.1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. 10, poz. 52 z późn. zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. 102 z 2010 r. poz. 651 z późn. zm.). Wszystkie powyższe przepisy, przy dokonywaniu wyceny nakazują stosować metodę porównawczą. Stosując tę metodę przedmiotem porównania są nieruchomości podobne, a ewentualne różnice między nimi eliminuje się korygując cenę ostateczną. (...) przyjęte do porównania nie muszą być położone w jednej miejscowości, wystarczy, że znajdują się w okolicy (§ 136 cyt. wyżej rozp.). Wymagane kryteria spełniają w przedmiotowej sprawie wszystkie przyjęte przez biegłego transakcje. W pierwszym rzędzie trzeba podnieść, iż przyjęte wartości nieruchomości lokują się w granicach średnich cen transakcyjnych za nieruchomości w J., co wynika tak z opinii biegłego, jak i wiedzy Sądu oraz cen publikowanych powszechnie w prasie. Ogólny zatem zarzut niedoszacowania prawa do nieruchomości jest całkowicie chybiony. Jednakże przedmiotem rozważań Sądu jest nie ogólny poziom cen, lecz konkretna opinia biegłego, stanowiąca podstawę dokonanego opisu i oszacowania. Oceniając te opinie Sąd nie stwierdził w nich żadnych uchybień, mogących wpłynąć na końcowy wynik opinii. Podniesione przez skarżących wątpliwości zostały rozwiane przez biegłego w ustnych wyjaśnieniach złożonych na posiedzeniu sądowym wyznaczonym w tym celu. Nie budzą wątpliwości ani przyjęta metoda wyceny, ani dobór transakcji porównawczych, ani przyjęte wskaźniki korygujące. Skoro zatem ani skarżący nie wskazali konkretnych uchybień w opinii biegłego rzeczoznawcy oraz czynnościach Komornika, ani też Sąd nie dopatrzył się ich z urzędu, skarga musi zostać oddalona na koszt dłużników.

SSR Paweł Warczyński