

Sygn. I Co 601/15

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

sprawy z wniosku wierzyciela (...)

z udziałem dłużnika W. G.

w przedmiocie skargi W. G. na czynność komornika sądowego (...) (...) (opis i oszacowanie)

postanawia:

1. oddalić skargę,
2. nie obciążać stron kosztami postępowania.

SSR Paweł Warczyński

I Co 601/15

UZASADNIENIE

Dłużnik W. G. wniósł skargę na opis i oszacowanie dokonane w prowadzonej przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie (...) egzekucji z lokalu, dla którego V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie prowadzi księgę wieczystą (...)/. Ogólny zarzut skargi dotyczył zbyt niskiej wartości lokalu. Poza ogólnie wyrażonym poglądem o niezgodności opisu i oszacowania z przepisami, skarga nie zawierała żadnych zarzutów. Na wyznaczony termin posiedzenia skarżący nie stawił się, nie złożył pisemnego oświadczenia w trybie art. 760 kpc, i nie skorzystał z możliwości przesłuchania rzeczoznawcy. W dniu 30.05.2016 r. złożył pismo zawierające wniosek o odroczenie posiedzenia Sądu (wraz z kserokopią druku L 4) oraz kolejny wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

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

Skarga jest całkowicie bezzasadna. 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. Nieruchomości 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. Oceniając tak opis i oszacowanie jak i operat szacunkowy Sąd nie stwierdził w nich żadnych uchybień, mogących wpłynąć na ich końcowy wynik. Nie budzą wątpliwości ani przyjęta metoda wyceny, ani dobór transakcji porównawczych, ani przyjęte wskaźniki korygujące. Skoro zatem ani skarżący nie wskazał konkretnych uchybień w opisie i oszacowaniu jak i opinii biegłego rzeczoznawcy oraz czynnościach Komornika, ani też Sąd nie dopatrywał się ich z urzędu, skarga musi zostać oddalona na koszt dłużników.

Ubocznie wyjaśnić należy dłużnikowi, iż w celu wysłuchania biegłego zostało wyznaczone posiedzenie jawne, na które stawiennictwo nie jest obowiązkowe. Ponadto art. 760 kpc, służący zapewnieniu odpowiedniej sprawności postępowania egzekucyjnego, daje możliwość jego uczestnikom korzystania z różnych form uczestnictwa w czynnościach. Nawet niemożność uczestnictwa w czynnościach, spowodowana niedyspozycją stwierdzoną przez **lekarza sądowego** w trybie art. 214¹ § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc tylko zupełnie wyjątkowo i w połączeniu z innymi okolicznościami, mogłaby stanowić podstawę żądania powtórzenia czynności. Z kolei zgodnie z art. 117² § 2 kpc ponowny wniosek o ustanowienie pełnomocnika oparty na tych samych okolicznościach podlega odrzuceniu, na które to postanowienie sądu nie przysługuje zażalenie. Działania dłużnika w przedmiotowej sprawie ocenić należy jako zmierzające wyłącznie do spowolnienia biegu prowadzonej egzekucji.

SSR Paweł Warczyński