

Sygn. akt II Cz 848/13

POSTANOWIENIE

K., dnia 29 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Wojciech Vogt

Sędziowie: S.S.O. Barbara Mokras – spr.

S.S.O. Janusz Roszewski

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) Spółka Akcyjna w W.

przeciwko dłużnikom P. M. i K. M.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie J. K. w sprawie Km 943/12 w przedmiocie dokonania opisu i oszacowania nieruchomości

w przedmiocie zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Jarocinie

z dnia 26 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Co 593/13

postanawia:

1. **oddalić zażalenie**

2. **zasądzić od dłużników P. M. i K. M. na rzecz wierzyciela (...) Spółka Akcyjna w W. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.**

Sygn. akt II Cz 848/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2013 r., Sąd Rejonowy w Jarocinie oddalił skargę na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie J. K. w sprawie sygn. akt Km 943/12 w przedmiocie dokonania opisu i oszacowania nieruchomości oraz orzekł o kosztach postępowania.

Zażalenie na powyższe orzeczenie wnieśli dłużnicy domagając się jego uchylenia.

W uzasadnieniu zakwestionowano wycenioną przez biegłego wartość nieruchomości podlegającej egzekucji a opinii zarzucono błędy w rozdziale 5 opinii, gdzie na str. 7 niewłaściwie określono położenie wycenianej nieruchomości, co zdaniem skarżących miało wpływ na ustalenie zaniżonej wartości nieruchomości.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel wniósł o jego oddalenie i przyznanie kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dokonał właściwej analizy argumentów podniesionych przez skarżącego dłużnika wobec operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego, stanowiącego podstawę dokonania zaskarżonej czynności Komornika Sądowego w postaci dokonania opisu i oszacowania nieruchomości.

Wskazać należy, iż niezależną decyzją biegłego jest zarówno metoda jaką dokonuje wyceny (w niniejszej sprawie najwłaściwsze okazało się podejście porównawcze, metodą skorygowanej ceny średniej), w tym określenie indywidualnych cech nieruchomości, jak i ustalenie cen występujących na lokalnym rynku. Sąd w tym zakresie uprawniony jest jedynie zbadać czy założenia i wnioski wypływające z danej opinii odpowiadają zasadom logicznego rozumowania a przedmiot opinii mieści się w zakresie posiadanych przez biegłego kwalifikacji. Obu tym okolicznościom w niniejszej sprawie sprostał biegły J. C..

Faktu tego nie zmienia omyłka pisarska w rozdziale 5 opinii, gdzie na str. 7 niewłaściwie określono położenie wycenianej nieruchomości. Wskazać należy, że omyłka ta sprostowana została w ustnej opinii uzupełniającej, złożonej w toku posiedzenia w dniu 26 sierpnia 2013 r. i nie miała żadnego wpływu na ostatecznie ustaloną wartość nieruchomości. Podkreślić również trzeba, że w opinii kilkakrotnie wskazano, w tym określając przedmiot wyceny (k. 2), iż wycena dotyczy nieruchomości położonej w J. przy ul. (...). Analizując pozostałe zarzuty zażalenia na wspomnienie zasługuje również okoliczność, że w ustnej opinii uzupełniającej, w której biegły ustosunkował się do zastrzeżeń podniesionych w skardze (k.19) odparto ponoszone zarzuty, podtrzymując wnioski wynikające ze sporządzonej wcześniej opinii. Biegły wskazał przy tym jednoznacznie, że dokonana wycena dotyczy tylko nieruchomości bez umeblowania i zabudowy kuchni. Zauważenia przy tym wymaga, że biegły do powierzchni użytkowej zaliczył również piwnicę, mimo że ma ona wysokość 2,10m, a zatem jest to wariant korzystniejszy dla dłużników, gdyż podniósł sumę ustaloną jako wartość nieruchomości.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i §12 ust. 2 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U.2013.490).