

Sygn. akt II Cz 777/16

POSTANOWIENIE

K., dnia 15 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Marian Raszewski

SSO Janusz Roszewski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela P. G.

z udziałem dłużników M. K. i K. K.

na skutek skargi dłużnika M. K.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Ł. S. –

opis i oszacowanie nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 695/15

w przedmiocie zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kępnie

z dnia 16 września 2016 r., I Co 84/16

p o s t a n a w i a :

oddalić zażalenie.

SSO Marian Raszewski SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 777/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużnika M. K. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Ł. S.

w postaci opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości T. gmina P., zapisanej w księdze wieczystej (...), dokonanej

w sprawie o sygn. akt Km 695/15.

Uzasadniając rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy wskazał, że nie ma podstaw do uznania za zasadny zarzut skarżącego, iż oszacowanie nieruchomości dokonane w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego M. M. zostało zaniżone w porównaniu do ceny rynkowej nieruchomości.

Od powyższego postanowienia dłużnik M. K. wniósł zażalenie, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie oraz sporządzenie nowego operatu szacunkowego przez innego biegłego.

W uzasadnieniu skarżący podniósł analogiczny zarzut, wskazując dodatkowo, iż biegły sądowy M. M. dokonał błędnego określenia numeru działki szacowanej nieruchomości. Nadto skarżący wysunął twierdzenie, że biegły sądowy M. M. nosi nazwisko tożsame z nazwiskiem osoby, która w imieniu wierzyciela wysuwała pod adresem skarżącego groźby karalne, mające na celu skłonienie dłużnika do dobrowolnej spłaty długu, co - w ocenie skarżącego - świadczy o stronniczości biegłego i jego dążeniu do zaniżenia wartości szacowanej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do zakwestionowania oszacowania nieruchomości dłużnika dokonanego w operacie szacunkowym biegłego sądowego M. M., sporządzonego na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko skarżącemu i jego żonie z wniosku P. G.. Jak zasadnie wskazał Sąd I instancji, biegły zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy czym określenie ceny nieruchomości poprzedził analizą rynku nieruchomości w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji. (...) przyjęte dla porównania cen transakcyjnych z danego rynku lokalnego, zostały wysegregowane z uwzględnieniem specyfiki funkcji szacowanej nieruchomości. Sporządzając operat szacunkowy biegły uwzględnił lokalizację, stopień kultury rolnej oraz klasę gruntu i na tej podstawie ustalił szacowaną cenę nieruchomości.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że zasadnie Sąd Rejonowy uznał, że dokonana wycena jest kompletna, jasna, należyście uzasadniona i weryfikowalna, a w konsekwencji uznał wnioski końcowe opinii biegłego sądowego.

Powyższej konstatacji nie przeczy podnoszona przez skarżącego okoliczność, że biegły sądowy M. M. dokonał błędnego określenia numeru działki szacowanej nieruchomości, skoro nie ulega wątpliwości, iż przedmiotowy operat szacunkowy dotyczy nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości T. gmina P., zapisanej w księdze wieczystej (...).

W kwestii natomiast zarzutu skarżącego dotyczącego stronniczości biegłego M. M., należy wskazać, że sama zbieżność nazwisk nie jest wystarczającą przesłanką do uznania pokrewieństwa. Nadto nawet stwierdzenie istnienia tego pokrewieństwa nie przesądzałoby samoistnie o tym, że operat szacunkowy został sporządzony z naruszeniem zasady bezstronności, zwłaszcza że skarżący w żaden sposób nie wykazał wiarygodności twierdzenia w kwestii wysuwanych pod jego adresem groźb karalnych.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.

SSO Marian Raszewski SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski