

Sygn. akt III Cz 1267/14

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy
w następującym składzie :

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędziowie SO Andrzej Dyrda (spr.)

SR(del.) Marcin Rak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 28 października 2014 r.

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzycieli (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce (...) w C., Banku (...) Spółki Akcyjnej w (...) Banku Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko dłużnikom E. H. (H.), (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L. w likwidacji

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie skargi dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Raciborzu Rafała Majewskiego – opis i oszacowanie nieruchomości
w sprawie o sygn. akt Km 103/11

na skutek zażalenia dłużnika I. H.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 20 listopada 2013 r., sygn. akt I Co 178/11

postanawia :

oddalić zażalenie.

SSR(del.) Marcin Rak SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 20 listopada 2014r. Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił skargę dłużnika I. H. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Raciborzu Rafała Majewskiego polegającej na dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości położonej w R. dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której zarzucała błędne oszacowanie wartości tej nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, że operat szacunkowy został sporządzony w sposób rzetelny, wskazując równocześnie, że został osiągnięty cel operatu opisu i oszacowania, którym jest dokładne oznaczenie przedmiotu egzekucji i rzeczywistej wartości nieruchomości.

W zażaleniu na to postanowienie dłużniczka I. H. podniosła, że działki zapisane w miejscowości B. zapisane w KW (...) są wycenione za nisko a ich cena powinna być dwukrotnie wyższa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 948 § 1 k.p.c., oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Szczegółowy zakres czynności komornika normujący sposób sporządzenia oszacowania nieruchomości został wskazany w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968r. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami). § 129 tego rozporządzenia stanowi, że Komornik wyznacza w zasadzie jednego biegłego. Może jednak wyznaczyć dwóch lub więcej biegłych, jeżeli jest to konieczne do ustalenia wartości nieruchomości. Opis nieruchomości, zgodnie natomiast z § 132 rozporządzenia, powinien w przejrzysty sposób określać nieruchomość oraz jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich danych, o których mowa w art. 947 § 1 k.p.c., a ponadto przez wskazanie sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej.

Sumę oszacowania, zgodnie natomiast z § 136 ust. 1 rozporządzenia, nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania, przy czym, zgodnie z § 138 rozporządzenia, biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania.

Szczegółowe reguły dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego art. 151 – 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) oraz wydany na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

Wskazany powyżej kryteriom odpowiada sporządzone przez biegłego oszacowanie nieruchomości położonej w R. dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pod względem formalnym odpowiada on wymogom zawartym w § 56 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, natomiast wskazana przez biegłego metoda oszacowania nieruchomości § 4 tego rozporządzenia.

Podnoszone przez dłużniczkę zarzuty wyrażają jedynie jej niezadowolenie i przeświadczenie o wyższej wartości tej nieruchomości. Samo niezadowolenie strony z opinii, która nie odpowiada jej oczekiwaniom, nie stanowi wystarczającej podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Wobec powyższego, nie wystąpiła zatem konieczność sporządzenia nowego operatu lub dokonania aktualizacji poprzedniego.

Z tych względów zażalenie podlegało oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

SSR (del.) Marcin Rak SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Andrzej Dyrda