

Sygn. akt II Cz 596/13

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Anatol Gul

Sędziowie : SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 r. w Świdnicy na posiedzeniu niejawnym zażalenia dłużnika G. F. na postanowienie Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 26 kwietnia 2013 r. sygn. akt I Co 217/13, w sprawie ze skargi dłużnika na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich H. K. w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Skarbu Państwa - Starosty (...) / KM 231/11 i inne/

postanawia:

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużnika na czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości, uznając że operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, ponieważ wartość każdej z szacowanych nieruchomości została ustalona podejściem porównawczym, metodą korygowania średnich cen, z odniesieniem do podobnych transakcji na terenie województwa (...). Z kolei dłużnik – mimo zobowiązania Sądu - nie złożył żadnych szczegółowych zarzutów do tego operatu, poprzestając na ogólnikach, jak również nie wskazał konkretnych błędów biegłego ani podstaw swojego twierdzenia o zaniżeniu wartości nieruchomości.

W zażaleniu na powyższe postanowienie dłużnik zarzucił pominięcie w ocenie przedstawionej przez niego dokumentacji w postaci opinii sporządzonej przez innego biegłego rzeczoznawcę i dołączonej do skargi, z której wynikało, że wycena biegłego powołanego przez komornika jest kilkakrotnie zaniżona. Wskazując na powyższe wniósł o uchylenie czynności opisu i oszacowania oraz nakazanie komornikowi powołania innego biegłego celem sporządzenia opisu i oszacowania egzekwowanej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył:

Zażalenie jest bezzasadne i nie podlega uwzględnieniu, w istocie bowiem sprowadza się ono do powtórzenia tych samych ogólników, które były zawarte w skardze na czynności komornika, bez jakichkolwiek konkretnych zarzutów, ani dowodu w postaci opinii innego biegłego rzeczoznawcy, wskazującej na zaniżenie wartości szacowanych nieruchomości, która to opinia - mimo wspomnienia o niej w szeregu pismach - nie została przez skarżącego na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji przedstawiona. Równocześnie nie może zasługiwać na akceptację postawa, w której opinię taką strona przedkłada po upływie wyznaczonego przez Sąd terminu, w tym również na etapie postępowania zażaleniowego. Przepis art. 394 § 3 kpc in fine przewiduje wprawdzie możliwość wskazania w zażaleniu faktów i dowodów, niemniej jednak dotyczy to wyłącznie „nowych” faktów i dowodów, a zatem nie ma on zastosowania w sytuacji, w której strona już na wstępie zaniedbuje swoje obowiązki i pomimo możliwości nie powołuje wszystkich faktów i nie przedstawia wszystkich dowodów. Tymczasem,

w ocenie Sądu Okręgowego, operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, co wynika z jego treści, a suma oszacowania nieruchomości została ustalona według

przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Ponadto obecnie, w warunkach gospodarki wolnorynkowej, należy pamiętać, że podstawowym mechanizmem, za pomocą którego dokonywane jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości, jest mechanizm sprzedaży licytacyjnej, ostatecznie weryfikującej oszacowanie.

Z tych przyczyn zażalenie jako pozbawione jakichkolwiek uzasadnionych podstaw zostało oddalone /art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc/.