

Sygn. akt II Cz 380/13

POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat- Kubecek

Sędziowie: SO Sławomir Krajewski (spr.)

SO Zbigniew Ciechanowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników S. J. i B. J.

na czynność N. K. - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie, polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości rolnej niezabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o pow. 25.800 m², symbol użytku: RIVa o pow. 0,81 ha, RIVb o pow. 0,74 ha, RV o pow. 1,03 ha położonej w miejscowości O.. Ż. gm. N. stanowiącej własność dłużników, dla której jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Goleniowie nr KW (...), w sprawie KM 2510/10, KM 2636/10;

z udziałem wierzyciela Agencji Nieruchomości Rolnych w W. i Przedsiębiorstwa (...) spółka z o.o. w K.

na skutek zażalenia dłużniczki na postanowienie Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 31 października 2012 roku, w sprawie o sygn. akt I Co 1688/12

postanawia:

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 października 2012 roku, Sąd Rejonowy w Goleniowie (Sygn. akt I Co 1688/12):

1. odrzucił skargę;
2. oddalił wniosek o zawieszenie egzekucji.

Sąd wskazał, że skarga jako wniesiona po terminie podlegała odrzuceniu. Z akt przedłożonych przez komornika wynika, iż obwieszczenie z dnia 21 grudnia 2011 roku, tj. zawiadomienie o tym, iż protokół opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości rolnej niezabudowanej zapisanej w KW (...) zostanie sporządzony w dniu 15 lutego 2012 roku, godz. 11 w miejscu położenia nieruchomości, wraz z pouczeniem o terminie zaskarżenia opisu i oszacowania, dłużnicy otrzymali w dniu 9 stycznia 2012 roku. W okolicznościach badanej sprawy Komornik Sądowy N. K. dokonał czynności opisu i oszacowania nieruchomości dłużników, w dniu 15 lutego 2012 roku, co jednoznacznie wynika z protokołu opisu i oszacowania tejże nieruchomości znajdującego się w aktach KM 2519/10. Ukończenie opisu i oszacowania w rozumieniu art. 950 kpc. miało zatem miejsce w dniu 15 lutego 2012 roku. Termin do wniesienia skargi na tą czynność komornika minął wraz z dniem 22 lutego 2012 roku. Dłużnicy badaną skargę wniesli natomiast w dniu

17 września 2012 roku, bezpośrednio w Sądzie Rejonowym w Goleniowie, co wynika z prezentaty znajdującej się na skardze, tj. dzień przed wyznaczonym terminem licytacji.

Sąd stwierdził, w rezultacie, iż skarga została wniesiona po terminie.

Dalej Sąd wskazał, że komornik nie ma obowiązku zawiadamiania o ukończeniu opisu i oszacowania tych uczestników, których zawiadomił o terminie opisu i oszacowania, natomiast ma taki obowiązek wobec uczestników, których nie zawiadomił o tym terminie. Dla takich uczestników bieg terminu do złożenia skargi należy liczyć od dnia zawiadomienia o ukończeniu opisu i oszacowania. W okolicznościach sprawy zarówno S. jak i B. J. byli zawiadomieni o terminie opisu i oszacowania nieruchomości, jednakże przy tej czynności w dniu 15 lutego 2012 roku nie byli obecni.

Wobec powyższego, Sąd na podstawie art. 950 kpc, w zw. z art. 767(3) kpc skargę, jako wniesioną po terminie odrzucił.

Sąd nie znalazł podstaw, aby podejmować czynności nadzorcze w trybie art. 759 § 2 kpc, w tym zawieszać postępowanie, gdyż podnoszone przez skarżących zarzuty nie mogły podważyć prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, a tym samym czynności komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości dłużnika. Sąd podkreślił, iż same subiektywne odczucia skarżących odnośnie atrakcyjności i wartości posiadanej nieruchomości, nie mogą skutecznie podważyć operatu szacunkowego sporządzonego przez posiadającego uprawnienia i wiadomości specjalne z zakresu wyceny nieruchomości biegłego sądowego. W ocenie sądu biegły sporządził operat zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny. Sąd dodał, że biegły dokonał szacowania wg stanu na dzień wizji lokalnej, tj. 02.11.2011 roku, a według cen na dzień 07.11.2011 roku, skarga zaś jest z dnia 14 września 2012 roku. Wycena nie polega na przyjęciu ceny średniej dwóch ofert wskazanych przez stronę, ale na podstawie transakcji sprzedaży z uwzględnieniem cen rynkowych przedmiotowej nieruchomości, wskazanie zaś dwóch oferty sprzedaży nie może decydować o wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Biegły nadto przyjął wszystkie rynkowe transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych (po odrzuceniu cen skrajnych) z gminy N. oraz pobliskich gmin, a nie tylko transakcji sprzedaży nieruchomości będących własnością Agencji. Zdaniem sądu, biegły wyczerpująco i jasno wyjaśnił, iż wziął pod uwagę wszystkie niezbędne okoliczności, co sprawia, że wycena jest prawidłowa i rzetelna oraz wykonana zgodnie z obowiązującymi procedurami wyceny z uwzględnieniem zachowań rynkowych, a zarzuty do wyceny są całkowicie chybione. Kolejno sąd podał, że dokonana w ramach opisu i oszacowania wycena nieruchomości stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywołania i nie wyznacza ceny, za jaką zostanie ona nabyta. Ostateczna cena nieruchomości zostaje bowiem ustalona przez potencjalnych kupujących, a jej cena w toku kolejnych postępień dokonywanych w trakcie licytacji może znacznie wzrosnąć. Podkreślić również należy, iż każda nieruchomość jest wyceniana indywidualnie i odwoływanie się do ceny innej nieruchomości nie zawsze jest miarodajne.

Skoro zaś termin licytacji wyznaczony na dzień 20 września 2012 roku, upłynął, nie było nawet potrzeby, zdaniem sądu, rozpoznawania wniosku o zawieszenie postępowania egzekucyjnego. W niniejszej sprawie dłużnik nie wskazał zaś na jakiegokolwiek okoliczności, które uzasadniałyby wniosek o zawieszenie postępowania z uwagi na złożone przez niego zażalenie na postanowienie rozstrzygające jego skargę na czynność Komornika. Sąd nie dopatrył się przy tym jakichkolwiek okoliczności, które wskazywałyby na zasadność zawieszenia postępowania egzekucyjnego, okolicznością taką nie jest też możliwość spłaty zadłużenia w ratach. W tej sytuacji sąd na podstawie art. 767³ k.p.c. odrzucił skargę i postanowił jak na wstępie.

Zażalenie na postanowienie sądu złożyła dłużniczka i zaskarżając je w całości wniosła o jego uchylenie.

Podawa, że nie zgadza się z wyceną rzeczoznawcy jak i opinią, iż jakość bonitacyjna gleb jest głównie poniżej średniej. Faktem jest, iż większa część działki to gleby średniej jakości, a nie głównie poniżej średniej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się bezzasadnym i jako takie podlegało oddaleniu.

Skoro, bowiem dłużnicy, w tym skarżąca, zostali zawiadomieni o terminie dokonania zaskarżonej czynności opisu i oszacowania, która miała miejsce w dniu 15 lutego 2012 roku, to zgodnie z treścią art. 767 § 4 in principio kpc, który głosi, że skargę wnosi się do sądu w terminie tygodniowym od dnia czynności, gdy strona lub osoba, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, była przy czynności obecna lub była o jej terminie zawiadomiona, skarga winna być wniesienia najpóźniej do dnia 22 lutego 2012 roku, który to termin upłynął bezskutecznie.

Podkreślenia wymaga, że skarżąca powyższych okoliczności w swym zażaleniu w żaden sposób nie zakwestionowała, a nawet się do nich nie odniosła.

W tym stanie rzeczy brak jest podstaw do uwzględnienia zażalenia, jako że Sąd Pierwszej instancji prawidłowo zastosował normę prawną zawartą w art. 767³ kpc, słusznie przy tym przyjmując, że w świetle zarzutów skargi i pisma biegłego z dnia 25 października 2012 roku, nie zaistniały okoliczności uzasadniające wydanie komornikowi zarządzeń, na podstawie art. 759 § 2 kpc.

Reasumując, na podstawie art. 385 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji.

Zarządzenia:

- odnotować, zakreślić,
- odpisy postanowienia doręczyć stronom,
- zwrócić akta sprawy SR.