

Sygn. akt II Cz 773/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Marzenna Ernest

SO Wiesława Buczek – Markowska (spr.)

SO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2014 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika K. K.

na czynność komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...)N. K. – postanowienie z dnia 27 września 2013 roku w przedmiocie oddalenia wniosku dłużnika o zawieszenie licytacji nieruchomości gruntowych niezabudowanych, oznaczonych jako działki nr (...)położonych w K., gm. S., dla których Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą Kw (...)

z udziałem wierzycieli: (...)w W.i (...) S.,

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. akt I Co 1674/13

postanawia:

umorzyć postępowanie zażaleniowe.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie oddalił skargę dłużnika na postanowienie z dnia 27 września 2013 roku w przedmiocie oddalenia wniosku dłużnika o zawieszenie licytacji nieruchomości oraz oddalił wnioski o zawieszenie postępowania egzekucyjnego co do egzekucji z nieruchomości do czasu rozpoznania niniejszej skargi.

W uzasadnieniu wskazano, iż dłużnik K. K. złożył skargę na czynność komornika w postaci postanowienia o oddaleniu wniosku dłużnika o zawieszenie licytacji nieruchomości. Zgodnie z treścią zarzutów pierwsza licytacja z nieruchomości została wyznaczona w terminie, w którym operat szacunkowy stracił ważność. W ocenie skarżącego niedopuszczalne jest prowadzenie egzekucji z nieruchomości, których wartość jest ustalona na podstawie nieważnego operatu szacunkowego.

Ustosunkowując się do skargi Komornik Sądowy wskazał, że skargi nie uwzględni.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 listopada 2013 r. wywodził, iż postanowieniem z dnia 2.11.2013r. Sąd Rejonowy w Goleniowie w sprawie I Co 1374/13 oddalił skargę dłużnika K. K. na czynność komornika w postaci wystawienia na licytację nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) położonych w K., gm. S., dla których Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) i jednocześnie oddalił wnioski o zawieszenie postępowania egzekucyjnego do czasu rozpoznania niniejszej skargi. Licytacja odbyła się i okazała się bezskuteczna z powodu braku licytantów. W świetle tych okoliczności – w ocenie Sądu I instancji – decyzja komornika w postaci

postanowienia z dnia 27 września 2013 roku w przedmiocie oddalenia wniosku dłużnika o zawieszenie licytacji (wyznaczonej na 2.10.2013r.) nieruchomości gruntowych niezabudowanych, oznaczonych jako działki nr (...) – była prawidłowa. Sąd wskazał przy tym, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodziły żadne przesłanki zawieszenia postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości, określone w art. 820 kpc, art. 820¹ – 820³ kpc oraz w art. 767² § 2 kpc i art. 988 § 2 kpc.

Ponadto Sąd Rejonowy, odnosząc się do zarzutów podniesionych przez skarżącego odnośnie prawidłowości prowadzenia postępowania egzekucyjnego, wskazał, iż sporządzony przez komornika opis i oszacowanie został oparty na operacie, który na chwilę obecną należałoby zaktualizować. Jednakże okoliczności faktyczne sprawy wskazują, iż w niniejszym postępowaniu wykorzystanie przedmiotowego operatu w terminie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, było niemożliwe z uwagi na postawę dłużnika, który wnosił liczne skargi. Miało to znaczący wpływ na upływ czasu pomiędzy sporządzeniem protokołu opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości, a terminem pierwszej licytacji. Ponadto dłużnikowi przysługiwało prawo do złożenia wniosku o wykonanie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości na podst. art. 951 kpc, z czego dłużnik nie skorzystał.

Sąd dodał jeszcze, iż ustalenie wartości ma znaczenie przy ustaleniu ceny wywołania przy licytacji tego składnika majątku dłużnika. Prawdą jest, że w istocie wartość nieruchomości kreuje na bieżąco rynek, jeśli zatem jest to nieruchomość atrakcyjna, zostanie ona sprzedana za cenę wyższą od ceny podstawowej – ceny wywołania. Nie jest wykluczone, że nieruchomość nie zostanie sprzedana za tę cenę, a wówczas jej szacunkowa wartość ustalona przez biegłego nie będzie miała znaczenia. Jak wskazuje się w piśmiennictwie – oszacowanie, choć powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości, nie polega na wiążącym określeniu ostatecznej wartości przedmiotowej nieruchomości, ale na ustaleniu jej wartości będącej potem podstawą ceny wywołania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy oddalił skargę jako niezasadną.

Dłużnik zaskarżył powyższe postanowienie w punkcie 2. i 3. i w tym zakresie wniósł o jego uchylenie. Ponadto wniósł o zawieszenie drugiej licytacji do czasu rozpoznania niniejszej skargi, uchylenie czynności komornika z dnia 7.08.2013r. polegającej na wystawieniu na licytację nieruchomości ujawnionych w Kw (...) oraz zasądzenie na rzecz dłużnika zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, iż zarówno komornik w piśmie ustosunkowującym się do jego skargi, jak i Sąd Rejonowy wskazali, iż operat szacunkowy stracił swoją ważność, a licytacja została przeprowadzona w terminie, w którym należałoby już sporządzoną wycenę zaktualizować. Stąd prowadzenie licytacji w oparciu o oszacowanie nie odpowiadające rzeczywistej wartości nieruchomości, stanowi naruszenie przepisów prawa.

Podkreślił ponadto, iż składając uprzednio skargę na wycenę nieruchomości korzystał jedynie ze swojego prawa, natomiast nie było jego zamiarem utrudnianie prowadzenia postępowania egzekucyjnego i wydłużenie czasu jego trwania, jak to podniósł Sąd I instancji. Po prostu rażące błędy, jakie popełnił biegły przy sporządzaniu nieaktualnego już operatu, powodowały, iż dłużnik był zobligowany do zaskarżenia tej czynności.

Skarżący nie zgodził się również ze stwierdzeniem Sądu, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do zawieszenia postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości (licytacji). Oznaczałoby to bowiem, iż Sąd aprobuje taką sytuację, gdy sprzedaż nieruchomości poniżej jej wartości, nie uzasadniała by zawieszenia licytacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Postępowanie wywołane wniesieniem niniejszego zażalenia należało umorzyć.

Na wstępie jednakże Sąd Okręgowy pragnie zaznaczyć, iż – rzeczywiście - pewne wątpliwości może budzić zastosowanie w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości regulacji zawartej w art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. Zgodnie z tymi przepisami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, w którym został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne

zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Wówczas operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie wskazanego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, które następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Na tle tej regulacji w postanowieniu z dnia 20 maja 2010 r., (...) (...) Sąd Najwyższy stwierdził, iż wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości (operat szacunkowy) wymaga potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie lub zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności, niezależnie od upływu terminu do wykorzystania opinii.

Jednakże - z uwagi na odrębną regulację wynikającą z art. 951 k.p.c. oraz przepis art. 156 ust. 5 u.g.n. (według którego przepisy ust. 3 i 4 ustawy nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych) - obowiązek pozyskiwania klauzuli aktualności w operacie szacunkowym wydaje się nie mieć zastosowania do operatów szacunkowych sporządzanych w postępowaniach egzekucyjnych z nieruchomości.

Nadto w postępowaniu egzekucyjnym – na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji - zgodnie z art. 951 k.p.c. istnieje fakultatywna możliwość sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości, ale ma on zastosowanie tylko wtedy gdy pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacyjnym nastąpią istotne zmiany w stanie nieruchomości, które spowodują zdezaktualizowanie się poprzedniego opisu. Sam upływ czasu nie pociąga za sobą potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli nie wywołał on zmian w stanie nieruchomości. Podobny pogląd wyraził SN w orzeczeniu (...)r. w sprawie sygn. akt (...)

Wskazania także wymaga, iż ustalenie wartości nieruchomości ma znaczenie przy ustaleniu ceny wywołania przy licytacji tego składnika majątku dłużnika. Ale prawdą jest również i to, że w istocie wartość nieruchomości kreuje na bieżąco rynek. Jeżeli zatem jest to nieruchomość atrakcyjna i tak zostanie ona sprzedana za cenę wyższą niż cena wywołania. Nie jest też wykluczone, iż nieruchomość nie zostanie sprzedana za taką cenę, a wówczas jej szacunkowa wartość, ustalona przez biegłego, nie będzie miała znaczenia.

W niniejszej sprawie jednakże kwestia aktualizacji wyceny nieruchomości podnoszona przez skarżącego w zażaleniu o tyle nie ma znaczenia, iż z akt sprawy Km 1929/06 wynika, iż postanowieniem wydanym w dniu 19.03.2014r. – a zatem w czasie trwania niniejszego postępowania zażaleniowego – komornik umorzył postępowanie egzekucyjne dotyczące nieruchomości dłużnika ujawnionych w Kw (...) wobec nie sprzedania tych nieruchomości na dwóch terminach licytacji (art. 985 § 1 kpc). Z protokołu z licytacji tej nieruchomości z dnia 18.02.2014r. wynika, że do licytacji nikt nie przystąpił, nikt też nie wpłacił wadium (k.150 akt komorniczych). Z analizy akt Km 1929/06 wynika, iż postanowienie to stało się prawomocne wobec nie złożenia przez wierzycieli i dłużnika skargi na tę czynność.

W świetle tych okoliczności zarzut sformułowany w zażaleniu wskazujący na wadliwość postępowania egzekucyjnego poprzez brak aktualizacji wyceny nieruchomości okazał się na chwilę rozpoznania niniejszego zażalenia o tyle bezprzedmiotowy, iż wobec umorzenia postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości ujawnionych w Kw (...), na tym etapie nie ma już konieczności określenia wartości tych nieruchomości. Z regulacji zawartej w art. 355 § 1 kpc wynika, iż sąd powinien umorzyć postępowanie w sprawie, jeżeli z pewnych powodów jego prowadzenie stało się zbędne. Taka sytuacja zaistniała – ze wskazanych wyżej powodów – w niniejszej sprawie.

Zaznaczenia przy tym wymaga, iż umorzenie postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości w niniejszej sprawie powoduje, że sformułowany w zażaleniu wniosek skarżącego o „zawieszenie licytacji” także stał się bezprzedmiotowy.

Stąd też Sąd Okręgowy orzekł o umorzeniu postępowania wywołanego wniesieniem zażalenia w niniejszej sprawie (art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc).

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...);

(...)

(...)