

Sygn. akt **II Cz 1451/15**

POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak

Sędziowie: SO Iwona Siuta

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2015 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie ze skargi dłużnika P. B.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie Km 2040/07 w postaci opisu i oszacowania udziału 1/2 stanowiącego własność P. B. w nieruchomości położonej w N., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi KW nr (...)

oraz

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie Km 1080/12 w postaci opisu i oszacowania udziału 1/2 stanowiącego własność P. B. w nieruchomości położonej w N., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi KW nr (...)

z udziałem wierzyciela: Skarbu Państwa – Wojewody (...) – Starosty (...), (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółki akcyjnej w K. (Km 2015/14)

z udziałem: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., Banku (...) Spółka Akcyjna Oddział w G., Banku (...) Spółka Akcyjna w W., Skarbu Państwa- Urzędu Skarbowego w G., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., Skarbu Państwa – Prokuratury Rejonowej w Goleniowie, Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego w G., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

na skutek na zażalenia dłużnika P. B.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 9 stycznia 2015 r., w sprawie o sygn. akt. I Co 631/14

1. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie 2 w ten sposób, że:

I. uzupełnia protokół opisu i oszacowania nieruchomości – udziału 1/2 w nieruchomości zabudowanej – działka gruntu nr (...), położona w N. przy ul. (...), gm. G., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) – należącego do dłużnika P. B. w punkcie III przez dodanie:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 2 000 000,- zł (dwa miliony złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G.,

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 100 000,- zł (sto tysięcy złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G.,

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 800 000,- zł (osiemset tysięcy złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G.,

- hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 1 230 000,- zł (jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W.,

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 2 320 000,- zł (dwa miliony trzysta dwadzieścia tysięcy złotych) wpisana na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.,

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 800 000,- zł (osiemset tysięcy złotych) wpisana na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.,

- hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 30 550,- zł (trzydzieści tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych) wpisana na rzecz Skarbu Państwa,

- hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 1 600 000,- zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) wpisana na udziale R. B. wynoszącym 1/2 części na rzecz Skarbu Państwa;

II. oddala skargę w pozostałym zakresie;

2. oddala zażalenie w pozostałym zakresie.

SSO Tomasz Szaj SSO Karina Marczak SSO Iwona Siuta

Sygn. akt **II Cz 1451/15**

UZASADNIENIE

Postanowieniem wydanym w dniu 9 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie (sygn. akt I Co 631/14) oddalił skargę dłużnika.

Sąd Rejonowy wskazał, iż istotnie zawiadomienie o czynności opisu i oszacowania wyznaczonego na dzień 29 kwietnia 2014 roku zostało doręczone dłużnikowi w dniu 22 kwietnia 2014 roku, a zatem z naruszeniem art. 945 § 3 k.p.c., przy czym zwrócił uwagę, iż zawiadomienie to zostało skierowane z należyтым wyprzedzeniem a odebrane przez dłużnika w ostatnim dniu awizowania korespondencji. Ponadto, dłużnik miał na bieżąco informację o prowadzonym postępowaniu oraz jego etapach w tym czynnościach zmierzających do opisu i oszacowania. Dodał, iż czynność opisu i oszacowania z powodu wadliwego zawiadomienia mogłaby zostać uchylona wtedy gdyby uchybienie to miało istotny wpływ na opis i oszacowanie nieruchomości.

Sąd Rejonowy nie podzielił także zarzutów dłużnika, co do rażąco zaniżonej wyceny nieruchomości. Sąd wskazał, iż same subiektywne odczucia skarżącego odnośnie atrakcyjności i wartości posiadanego prawa własności nie mogą skutecznie podważyć operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego posiadającego uprawnienia i wiadomości specjalne z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd wskazał, iż biegły dokonał w okolicznościach badanej sprawy wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w oparciu o uzasadnioną metodę. Zwrócił uwagę, iż ostateczna cena nieruchomości zostanie ustalona przez potencjalnych kupujących i jej cena w toku kolejnych postępień może wzrosnąć. W powyższym stanie rzeczy Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania dokonanego opisu i oszacowania.

Zażalenie na postanowienie Sądu wywiódł dłużnik zarzucając naruszenie art. 945 § 3 k.p.c. polegające na zawiadomieniu dłużnika o opisie i oszacowaniu w dniu 22 kwietnia 2014 roku oraz rażąco zaniżenie wyceny

nieruchomości. W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, uchylenie protokołu opisu i oszacowania, przeprowadzenie ponownej wyceny oraz opisu i oszacowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika okazało się bezzasadne, aczkolwiek kontrola instancyjna wydanego postanowienia skutkowałą jego zmianą z urzędu, przy uwzględnieniu okoliczności nie podnoszonych w zażaleniu.

Aczkolwiek istotnie komornik naruszył regulację art. 945 § 3 k.p.c., albowiem jak ustalił Sąd Rejonowy pomiędzy zawiadomieniem dłużniczki a terminem opisu i oszacowania nieruchomości nie upłynęły dwa tygodnie, niemniej jednak powyższe uchybienie nie może prowadzić do uchylenia czynności opisu i oszacowania nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że zawiadomienie o przystąpieniu do opisu i oszacowania nieruchomości oraz wskazanie terminu ma jedynie charakter informacyjny. Kodeks postępowania cywilnego wprost bowiem przewiduje możliwość, że opis i oszacowanie nieruchomości nie zostanie ukończony w terminie (art. 945 § 4 k.p.c.) i w takim przypadku termin do zaskarżenia opisu i oszacowania nieruchomości jest liczony od doręczenia zawiadomienia o innej dacie bądź też wprost przewiduje termin do zaskarżenia opisu i oszacowania dla uczestników, którym nie doręczono w ogóle zawiadomienia (art. 950 k.p.c.). Dłużnik w niczym nie wykazał ani nawet nie uprawdopodobnił, że niezachowanie przez komornika powyższego terminu w jakikolwiek sposób naruszyło jego prawa. W konsekwencji samo postawienie zarzutu naruszenia art. 945 § 3 k.p.c. bez wykazania w jaki sposób to uchybienie wpłynęło na prawa dłużnika jest nieskuteczne. Zaniechanie dokonania zawiadomień i obwieszczeń nie powoduje nieważności opisu i oszacowania.

Odnosząc się zaś do podnoszonej przez dłużnika kwestii zaniżenia ceny nieruchomości, zarzut ten należy uznać za gołosłowny. Przede wszystkim bowiem poza sformułowaniem „wyceny dokonano rażąco zaniżając cenę nieruchomości” dłużnik nie powołał żadnych twierdzeń czy dowodów na poparcie stawianego zarzutu. W szczególności nie podjął nawet próby polemiki ze stanowiskiem Sądu Rejonowego czy biegłego co do metod wyceny, przyjętych kryteriów, czy doboru nieruchomości porównawczych. Tym samym nie sposób nawet poddać tego zarzutu ocenie.

Zgodnie z treścią art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się. W myśl zaś § 2 w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Zgodnie z § 3 opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna.

Z uwagi na to, że nieruchomość w sprzedaży egzekucyjnej jest przedmiotem obrotu, biegły ustalając jej wartość zobligowany był przepisem art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustalenia jej wartości rynkowej. Wartość rynkową nieruchomości ustala się wg przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, przy uwzględnieniu stanu nieruchomości w dniu dokonywania oszacowania. Sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości określa szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109).

Opinia biegłego podlega szczególnym kryteriom oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., w sprawie I CKN 1170/98 OSNC 2001/4 poz. 64). Trafnie Sąd Rejonowy nie dostrzegł jakichkolwiek uchybień w sporządzeniu przez biegłego operatu szacunkowego dla potrzeb niniejszego postępowania. Biegły sporządził wycenę z zastosowaniem prawidłowych metod, co więcej wziął pod uwagę także inne liczne kryteria mające wpływ na wartość nieruchomości. Jak wynika z treści opinii w celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych. Biegły sporządzając wykazał się szeroką wiedzą specjalistyczną i profesjonalizmem. Operat szacunkowy został sporządzony w sposób rzetelny, rzeczowy i szczegółowy, przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji wobec braku skonkretyzowanych zarzutów dłużnika brak jest podstaw do jego podważenia. Brak jest przy tym podstaw do wzywania biegłego do potwierdzenia aktualności operatu, albowiem opis i oszacowanie zostały dokonane w dniu 29 kwietnia 2014 roku na podstawie aktualnego ówczesnie operatu, natomiast w przypadku zmian w stanie nieruchomości zastosowanie znajduje regulacja art. 951 k.p.c.

Niemniej jednak kontrola instancyjna zaskarżonego postanowienia wykazała konieczność jego zmiany z urzędu. Analiza zapisów protokołu opisu i oszacowania nieruchomości w zakresie nieruchomości (...) wykazała, że komornik pominął wynikające z księgi wieczyste hipoteki, ujmując w opisie i oszacowaniu jedynie dwie hipoteki wpisane na pierwszym miejscu. W konsekwencji należało uzupełnić opis i oszacowanie nieruchomości przez dodanie w punkcie III następujących obciążeń:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 2 000 000,- zł (dwa miliony złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G.,
- hipoteka umowna zwykła w kwocie 100 000,- zł (sto tysięcy złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G.,
- hipoteka umowna zwykła w kwocie 800 000,- zł (osiemset tysięcy złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G.,
- hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 1 230 000,- zł (jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy złotych) wpisana na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W.,
- hipoteka umowna zwykła w kwocie 2 320 000,- zł (dwa miliony trzysta dwadzieścia tysięcy złotych) wpisana na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.,
- hipoteka umowna zwykła w kwocie 800 000,- zł (osiemset tysięcy złotych) wpisana na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.,
- hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 30 550,- zł (trzydzieści tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych) wpisana na rzecz Skarbu Państwa,
- hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 1 600 000,- zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) wpisana na udziale R. B. wynoszącym 1/2 części na rzecz Skarbu Państwa.

Powyższa zmiana ma skutkuje oddaniem prawidłowego i pełnego stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem opisu i oszacowania. Służy przy tym pewności i bezpieczeństwu obrotu. W zakresie drugiej z szacowanej nieruchomości, tj. (...), protokół opisu i oszacowania nie zawiera powyższych mankamentów, a wykazane obciążenia nieruchomości są w pełni zgodne z zapisami zawartymi w księdze wieczystej dla tej nieruchomości prowadzonej.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należało zmienić zaskarżone postanowienie, a na podstawie art. 385 k.p.c. w pozostałym zakresie zażalenie podlegało oddaleniu.

SSO Tomasz Szaj SSO Karina Marczak SSO Iwona Siuta