

Sygn. akt **II Cz 371/16**

POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk

Sędziowie: SO Iwona Siuta

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie ze skargi dłużniczki H. B.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. (1) w postaci opisu i oszacowania udziału 1/2 stanowiącego własność H. B. w nieruchomości położonej w N., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi KW nr (...)

z wniosku wierzycieli: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., Banku (...) Spółka Akcyjna Oddział w G., Banku (...) Spółka Akcyjna w W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Goleniowie, Banku (...) Spółki akcyjnej w W., (...) Company Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., Grupa (...) Spółki akcyjnej w P., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.,

na skutek na zażalenia dłużniczki H. B.

na postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 10 listopada 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Co 68/15

zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchyla opis i oszacowanie udziału dłużniczki H. B. w nieruchomości położonej w N. przy ul. (...).

SSO Iwona Siuta SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Tomasz Szaj

Sygn. akt **II Cz 371/16**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie (sygn. akt I Co 68/15) oddalił skargę dłużnika opis i oszacowanie udziału.

W ocenie Sądu Rejonowego wartość nieruchomości przyjęta w opisie i oszacowaniu jest prawidłowa, bowiem została ustalona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnioną osobę, zaś operatowi temu nie można czynić zarzutów merytorycznych.

W niniejszej sprawie dłużnicy nie zakwestionowali samej zasady sporządzenia opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.

Sąd Rejonowy przywołał art. 948 § 1 k.p.c., w myśl którego oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez Komornika biegły uprawniony do oszacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. W niniejszej sprawie Komornik powołał biegłego celem dokonania wyceny zajętej nieruchomości dłużników posiadającego uprawnienia do wyceny nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów i w oparciu o przedstawioną przez biegłego wycenę dokonał opisu i oszacowania nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że aktualność operatu została potwierdzona w dniu 10.11.2015 roku przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Biegły zasadnie przyjął metodę porównawczą w operacie przyjął metodę porównawczą.

Zgodnie z art. 152 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm.) sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, numer 207, poz. 2109 ze zm.) określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości

nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Zgodnie z § 26 przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

Rzeczoznawca K. B. dokonał wyceny udziału w dniu 19 października 2014 roku, następnie umieścił stosowną klauzulę przedłużającą ważność operatu. Przyjął podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wartość nieruchomości określono przy złażeniu, że odpowiada ona cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, które zostały skorygowane ze względu na cechy różniące te nieruchomości z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu.

Żaden z zarzutów skarżącego się nie potwierdził. Fakt, że inny operat sporządzony w nawet w niniejszej sprawie wskazuje na inną wartość nieruchomości, a co za tym idzie inną wartość udziału w nieruchomości, nie powoduje jakichkolwiek wątpliwości Sądu co do prawidłowości opinii.

Operat w odniesieniu do tej nieruchomości został sporządzony w 2007 roku oraz 2013 roku. Fakt, że operaty te zawierają inne wartości przedmiotowego udziału nie jest niczym zaskakującym. Jest oczywiste, że sytuacja na rynku nieruchomości jest zmienna, taka konstatacja nie wymaga wiadomości specjalnych. Powoduje to, że w zależności od tej sytuacji i przyjętych do badania transakcji, które są przecież różne, ustalona jest różna wartość udziału. Błędem metodologicznym biegłego byłoby przyjęcie tych samych transakcji do wszystkich operatów sporządzonych co do przedmiotowego udziału.

Odnośnie drugiego z zarzutów Sąd Rejonowy uznał, że nie jest on uzasadniony.

Przepis art. 25 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że księga wieczysta zawiera cztery działy, z których trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. Poprzez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Zgodnie z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - może być dochodzone przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości, gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Zgodnie z art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w księdze wieczystej mogą być ujawniane w szczególności:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych,
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),

6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

Przepis art. 17 powyższej ustawy zawiera katalog otwarty.

Niemniej jednak zgodnie z przepisem art. 1000 § 1 i 2 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

Pozostają w mocy jedynie bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;

2) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;

3) służebność przesyłu.

Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana (art. 1002 k.p.c.)

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że dla ustalenia wartości udziału w nieruchomości nie ma żadnego znaczenia jaka jest wartość roszczenia o zwrot nakładów. Roszczenie o zwrot nakładów nie przechodzi na nabywcę, co wynika z art. 1000 k.p.c. Zauważyć, że roszczenie nie zostało wpisane przed pierwszą hipoteką.

Skarżący nie wyjaśnił dlaczego nieprzeprowadzenie wyceny roszczenia o zwrot nakładów adaptacyjnych na rzecz K. F. Polska miałyby skutkować możliwością zakwestionowania opisu i oszacowania. Wartość tego roszczenia nie ma żadnego znaczenia.

Sąd Rejonowy 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 Rejonowego biegły sporządził operat zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz w oparciu o uzasadnioną metodę wyceny.

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 wzrosną. Podkreślić również należy, iż każda nieruchomość jest wyceniana indywidualnie i odwoływanie się do ceny innej nieruchomości nie zawsze jest miarodajne.

Zażalenie na postanowienie Sądu, wywiódł dłużnik zarzucając rażąco zaniżoną wycenę nieruchomości o około 1 mln złotych na niekorzyść skarżącego oraz brak przeprowadzenia wyceny prawa wpisanego w dziale III księgi wieczystej, tj. roszczenia o zwrot nakładów adaptacyjnych na rzecz K. F. Polska.

Wniósł o uchylenie postanowienia, uchylenie protokołu opisu i oszacowania nieruchomości, przeprowadzenie ponownej wyceny oraz opisu i oszacowania z uwagi na znaczny upływ czasu oraz przeprowadzenie dowodu z operatu nr (...) znajdującego się w aktach Km 509/06 Komornika N. K. (2) na okoliczność rozbieżności w wycenie nieruchomości.

Uzasadniając zażalenie skarżący wskazał, że w ich ocenie nieruchomość jest warta 6,5 mln złotych. Nadto biegły nie wycenił wartości roszczenia K. F. Polska.

H. B. dodatkowo podniosła, że aktualność operatu można stwierdzić jedynie do 1 roku od daty jego sporządzenia. Wskazała, że ważność operatu wygasła 19 października 2015 roku, a potwierdzenie aktualności nastąpiło 10 listopada 2015 roku. W jej ocenie nie można było tego uczynić bez ponownego przeprowadzenia czynności przez biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenia dłużnika okazało się bezzasadne, aczkolwiek kontrola instancyjna wykazała uchybienia w zakresie toku postępowania, skutkujące uchyleniem dokonanych opisów i oszacowań udziałów dłużników.

Na wstępie wskazać należy, że rzeczą istotną jest prawidłowe określenie kręgu podmiotów uczestniczących w postępowaniu egzekucyjnym w stosunku do udziałów obojga dłużników. Sąd Rejonowy jako uczestników postępowania wskazał m.in. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oraz (...) Company Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K., którzy figurują w księdze wieczystej jako podmioty, które wszczęły egzekucję do nieruchomości, przy czym analiza akt egzekucyjnych wskazuje, że postępowania egzekucyjne toczące się z ich wniosku zostały prawomocnie umorzone. W stosunku do W. – F. postanowieniem z dnia 16 stycznia 2014 roku (Km 568/09), przy czym doręczenie zostało dokonane prawidłowo pod adresem ówczesnie ujawnionym w Krajowym Rejestrze Handlowym. Prawomocnie również umorzono postępowanie egzekucyjne Km 1085/09 z wniosku (...) Company Spółki z o.o. w K..

Przede wszystkim dostrzec należy, że w niniejszej sprawie egzekucja toczy się nie w stosunku do nieruchomości lecz odrębnie do udziałów obojga współwłaścicieli. W takim przypadku zastosowanie znajdą przepisy art. 1004 i nast. kodeksu postępowania cywilnego. W takim przypadku stosownie do art. 1009 k.p.c. opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości. Szczególnego znaczenia w okolicznościach niniejszej sprawy nabiera natomiast regulacja art. 1012 i 1013 k.p.c. Zgodnie z art. 1012 k.p.c. jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nie ujawniony w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności. Stosownie zaś do art. 1013 k.p.c. postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Jak wyjaśnił przy tym Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 czerwca 2002 roku, IV CKN 1167/00, Lex nr 56051, chodzi o powstanie współwłasności w częściach ułamkowych.

W niniejszej sprawie jak wynika z treści księgi wieczystej współwłasność w częściach ułamkowych powstała na skutek wyłączenia wspólności majątkowej małżonków H. i R. B. w dniu 14 września 2002 roku.

Do tego dnia w księdze wieczystej ujawniono hipoteki obciążające całą nieruchomość:

1. hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W., Oddział Operacyjny w G. w kwocie 3 250 000,- zł;
2. hipoteka umowna kaucyjna na rzecz (...) Spółki z o.o. w G. w kwocie 5 000 000,- zł na spłatę wierzytelności jakie mogą powstać w wyniku zakupu nawozów rolniczych;
3. hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Banku (...) Spółki akcyjnej w W. w kwocie 5 000 000,- zł

Ponadto już po tej dacie, lecz również na całej nieruchomości ujawniono hipotekę przymusową kaucyjną w kwocie 15 000,- zł na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Dostrzec należy, że w świetle regulacji art. 1013 k.p.c. wymienione powyżej hipoteki w razie sprzedaży nieruchomości pozostaną w mocy. Na ten moment wartość tych hipotek dwukrotnie przewyższa sumę oszacowania, co czyni iluzoryczną możliwość sprzedaży nieruchomości. Co więcej hipoteki te zostały wpisane w księdze wieczystej ponad 15 lat temu, zaś żaden z wierzycieli hipotecznych nie prowadzi aktualnie egzekucji przeciwko obojgu współwłaścicielom. Dostrzec należy, że postępowanie egzekucyjne z wniosku (...) SA (Km 509/06) zostało umorzone 16 stycznia 2014 roku, zaś postępowanie z wniosku (...) Spółka z o.o. (Km 515/07) również zostało umorzone 16 stycznia 2014 roku.

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie określają wprost sposobu szacowania nieruchomości w takich przypadkach. Wobec jednoznacznego brzmienia art. 1012 k.p.c. niewątpliwym jest, że o ile doszłoby do sprzedaży egzekucyjnej udziału dłużnika, hipoteki obciążające całą nieruchomość pozostają w mocy. Oznacza to, że nabywca udziału nabywa udział w nieruchomości obciążonej. W doktrynie uważa się, że skoro hipoteki pozostają w mocy, nie ma podstaw do włączenia hipoteki w cenę nabycia ani też do obniżenia o kwotę hipoteki wartości nieruchomości przy oszacowaniu (por. H.Pietrkowski w Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, pod red. T.Erecińskiego, tezy do art. 1013, wyd. Wolters Kluwer 2016). Wskazuje się, że dodatkowym argumentem przemawiającym za takim stanowiskiem jest okoliczność, że nabywca przejmuje tylko odpowiedzialność rzeczową, co wcale nie oznacza, że będzie musiał spłacać wierzytelność hipoteczną. Jeśli natomiast wierzyciel skieruje egzekucję do nabytego przez nabywcę udziału w nieruchomości, to ten, by uchronić się przed ewentualną utratą tego udziału, będzie musiał spłacić wierzytelność i uzyskać roszczenie do dłużnika osobistego na podstawie art. 518 k.c., bowiem spłaci cudzy dług, za który odpowiadał rzeczowo. Zawarty w art. 1013 k.p.c. zaimek „ją” dotyczy zatem całej nieruchomości, a nie jej ułamkowej części. Rozważania te prowadzą do wniosku, że hipoteki obciążające nieruchomość, której ułamkowa część stanowi przedmiot przysądzenia własności, nie zalicza się do ceny nabycia ani też nie obniża się o jej kwotę wartości nieruchomości przy oszacowaniu [tak również H. C. (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., red. H. D., T. W., t. 4, W. 2014, s. 677].

Aczkolwiek rozważania te są trafne, dostrzec należy szczególne okoliczności niniejszej sprawy wyrażające się w wielkości hipotek w stosunku do wartości nieruchomości oraz okresie ich ustanowienia. Okoliczność, że wartość wpisanych hipotek dwukrotnie przewyższa wartość nieruchomości czyniłaby iluzoryczną wartość nabytego na licytacji udziału. Z kolei gdyby wierzyciele nie żądali spłaty swych należności, wartość udziału odpowiadałaby sumie oszacowania. Należy mieć na względzie, że stosownie do art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą co do zasady wygaśnięcie hipoteki. Brak wiedzy choćby o potencjalnych roszczeniach wierzycieli hipotecznych uniemożliwia racjonalną ocenę wartości udziałów w nieruchomości, a tym samym podjęcie decyzji o przystąpieniu bądź nie do przetargu. Powyższe godzi zarówno w interesy dłużników jak i wierzycieli. W konsekwencji uznać należy, że na obecnym etapie postępowania nie sposób było dokonać opisu i oszacowania udziałów bez podjęcia próby wyjaśnienia rzeczywistej wartości hipotek. W tym celu komornik winien zwrócić się do wierzycieli hipotecznych o udzielenie informacji o aktualnych wartościach hipotek, zaś ewentualnie rzeczą wierzycieli i dłużników jest uzyskanie stosownych oświadczeń wierzycieli hipotecznych i ewentualne doprowadzenie do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uzyskanie powyższych informacji wpłynie także na wiedzę potencjalnych nabywców co do udziału w licytacji, jeżeli do takowej dojdzie. Celem postępowania egzekucyjnego jest doprowadzenie do zaspokojenia wierzycieli

przy zachowaniu praw dłużników. Temu celowi zaś nie służy brak realnej wiedzy o wartości potencjalnych obciążeń nieruchomości.

Z tych to względów należało zmienić zaskarżone postanowienia i uchylić opis i oszacowanie udziału w nieruchomości, o czym orzeczono w sentencji. W toku dalszego postępowania komornik winien zwrócić się do wierzycieli hipotecznych o podanie wysokości potencjalnych wierzytelności. Po uzyskaniu tychże informacji rzeczą wierzycieli będzie rozważenie celowości kontynuowania postępowania egzekucyjnego z udziałów (o ile bowiem wartość hipotek rzeczywiście przewyższa wartość nieruchomości iluzoryczną wydaje się perspektywa ich zbycia) bądź też podjęcie działań zmierzających do doprowadzenia stanu ujawnionego w księdze wieczystej do stanu zgodnego z prawem.

Uchylenie opisu i oszacowania udziałów czyni bezprzedmiotowym szczegółowe rozważanie kwestii prawidłowości sporządzonego w sprawie operatu.

Mając na uwadze powyższe, 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. orzeczono jak w sentencji.

SSO Iwona Siuta SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Tomasz Szaj