

Sygn. akt ICo 202/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nidzicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Katarzyna Cygan

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku (...) Sp. z o.o. w S.

przeciwko dłużnikom B. S. i W. S.

o egzekucję

w przedmiocie skargi dłużników na czynność komornika sądowego Bogusława Ciecierskiego działającego przy Sądzie Rejonowym w Nidzicy w sprawie (...)w przedmiocie opisu i oszacowania, oraz zajęcia wynagrodzenia za pracę dłużnika

postanawia:

1. skargę dłużnika W. S. w przedmiocie zajęcia wynagrodzenia za pracę odrzucić,
2. w pozostałym zakresie skargę dłużnika W. S. oraz w całości skargę dłużniczki B. S. oddalić.

/ SSR. Katarzyna Cygan/

UZASADNIENIE

Dłużniczka B. S. wniosła skargę na czynność komornika podlegającą na ustaleniu wartości nieruchomości. Zarzuciła, że wycena jest zaniżona, a Komornik dokonał wyceny jedynie w oparciu o wygląd zewnętrzny nieruchomości.

Dłużnik W. S. zakwestionował podstawę dla której wystawiono przeciwko niemu tytuł wykonawczy, ostatecznie wskazując na kwestionowanie zajęcia komorniczego oraz wyceny nieruchomości.

Komornik ustosunkowując się do skarg wskazał, że egzekucja prowadzona jest zgodnie z wnioskiem wierzyciela. O wszystkich czynnościach dłużnicy byli informowani. Ponadto nie udostępnili nieruchomości celem sporządzenia wyceny na podstawie wyposażenia.

Sąd ustalił co następuje:

Dnia 4 sierpnia 2015 r. Komornik wydał zawiadomienie o wszczęciu egzekucji. Dłużnicy wezwani zostali do uiszczenia zależności dnia 25 sierpnia 2015 r. Wezwanie dłużnik odebrał w dniu 27 sierpnia 2015 r. natomiast dłużniczka go nie odebrała mimo dwukrotnego awizowania.

/k.9,11,12,22,19 akt Km 662/15/

Zajęcia wynagrodzenia za pracę dłużnika dokonano w dniu 7 września 2015 r., o czym dłużnik został zawiadomiony 9 września 2015 r.

/k.28 30/

Po zleceniu sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości biegłemu, biuro techniczno prawne poinformowało biegłego, że dwie wizje lokalne na nieruchomości dłużników nie odbyły się, ponieważ mimo wiedzy dłużników nie udostępnili oni nieruchomości. Na skutek tego Biegły ponownie poinformował dłużników o oględzinach nieruchomości. Oboje dłużnicy nie odebrali przesyłek z zawiadomieniami mimo dwukrotnego awizowania. Do oględzin lokalu nie doszło.

/k.76,77,81,82,83/

Komornik w dniu 21 marca 2017 r. zlecił opis i oszacowanie w oparciu o dokumentację techniczną i oględziny zewnętrzne. Zawiadomienie to dłużnik odebrał 23 marca 2017r. Dłużniczka korespondencji nie odebrała.

/k.84,87,88/

Operat szacunkowy nieruchomości sporządzony został w dniu 26 kwietnia 2017 r.

/ operat w aktach Km/

Opis i oszacowanie zostało dokonane w dniu 7 czerwca 2017 r. Dłużniczka obecna na miejscu została poinformowana o środkach zaskarżenia. Dłużnik nie był obecny choć o terminie został zawiadomiony.

/k.107,108/

Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać powody odrzucenia częściowo skargi dłużnika.

Wbrew temu co twierdzi w skardze, był zawiadomiony o wszczęciu egzekucji, poprzez wezwanie do uiszczenia należności. Miało to miejsce już w sierpniu 2015 r. Wówczas nie podjął żadnych czynności celem zakwestionowania zasadności prowadzenia egzekucji. Także wówczas gdy otrzymał zawiadomienie o zajęciu wynagrodzenia za pracę (k.30) . Bezczynność dłużnika ma takie znaczenie, że aktualnie skarga na czynności Komornika w tym przedmiocie jest wniesiona po terminie.

Skargę na czynności komornika 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, w innych wypadkach - od dnia zawiadomienia o dokonaniu czynności strony lub osoby, której prawo zostało przez czynności komornika naruszone bądź zagrożone, a w braku zawiadomienia - od dnia dowiedzenia się przez skarżącego o dokonanej czynności (zob. art. 767 § 4 kpc).

Zgodnie z art. 767³ kpc Sąd odrzuca skargę wniesioną po upływie przepisanej terminu, nieopłaconą lub z innych przyczyn niedopuszczalną, jak również skargę, której braków nie uzupełniono w terminie (...).

Wobec tego Sąd Rejonowy odrzucił skargę jako wniesioną po terminie (I pkt postanowienia)

Co się zaś tyczy oddalenia skarg, to dotychczas szczegółowy zakres obowiązków komornika związanych ze sporządzeniem protokołu z opisu i oszacowania nieruchomości był określony w przepisach § 131–141 CzynKomR. Na podstawie nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego dokonanej na mocy ustawy z 10.7.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1311 ze zm.) komentowany przepis został zmieniony w § 2 celem wyeliminowania wątpliwości w zakresie mocy obowiązującej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9.3.1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, poz. 52 ze zm.). Minister Sprawiedliwości korzystając z delegacji zawartej w przepisie art. 947 § 2 kpc wydał rozporządzenie z 5.8.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1263).

Przepisy wymagają by w oszacowaniu pomógł komornikowi biegły sądowy uprawniony do szacowania nieruchomości.

Zatem aby zarzuty dotyczące opisu i oszacowania mogły odnieść skutek i doprowadzić do nałożenia na komornika obowiązku dokonania ponownego opisu i oszacowania nieruchomości muszą one wykazać iż opis jest na tyle wadliwy (niekompletny, bo pomija istotne jej składniki), że w konsekwencji i oszacowanie nieruchomości jest nieprawidłowe lub, że przy prawidłowym opisie samo oszacowanie budzi wątpliwości, bo wartość rynkowa nieruchomości ustalona została wadliwie (została istotnie zaniżona lub zawyżona). Przy dokonywaniu opisu komornik powinien dążyć bowiem do zebrania wszystkich danych które umożliwią dokładne określenie nieruchomości.

W skardze dłużnicy tego nie tylko nie wykazali, ale i nie przedstawili okoliczności, które poddałyby w wątpliwość prawidłowość sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Z akt egzekucyjnych wynika jednoznacznie, że dłużnicy byli zawiadamiani o oględzinach nieruchomości. To na skutek braku współpracy z ich strony nie było możliwe dokonanie opisu nieruchomości w środku. Nie można uznać że brak odbierania korespondencji ze strony dłużniczki uniemożliwił jej działanie czy stanowił o braku jej wiedzy. Fakt obecności przy sporządzeniu opisu i oszacowania świadczy o wiedzy na temat prowadzonej egzekucji.

Mając na uwadze treść zarzutów dłużników Sąd rozważał dwie opcje. Zaskarżenie samego opisu i oszacowania oraz operatu szacunkowego..

Przede wszystkim czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości, co wynika już z jej ustawowego oznaczenia, składa się z dwóch elementów i w istocie dokonywana jest dwuetapowo. Pierwszym etapem jest wyznaczenie posiedzenia, na którym ustalane są stan faktyczny i prawny nieruchomości oraz jej wartość (ta określana jest zgodnie z art. 948 § 1 kpc przez biegłego obligatoryjnie powołanego przez komornika i w praktyce przybiera postać operatu szacunkowego), drugim zaś sporządzenie protokołu opisu i oszacowania, którego integralną część stanowi opinia biegłego.

Protokół i oszacowanie traktowany jest jako dokument stanowiący pisemne sprawozdanie z przeprowadzonej czynności, z drugiej strony jako wynik- końcowy efekt etapu egzekucji. Obowiązki komornika przedstawiają się nieco odmiennie przy opisie oraz przy szacowaniu. Opis nieruchomości należy do osobistych zobowiązań komornika, może biegłemu zlecić dokonanie czynności niezbędnych do sporządzania opisu. Natomiast szacowania komornik nie może dokonywać sam i musi w tym celu powołać biegłego.

Dopiero po sporządzeniu opinii przez biegłego komornik przystępuje do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości. Końcowa część protokołu opisu i szacowania zawiera oszacowaną wartość nieruchomości ze wskazaniem podstawy takiego ustalenia. Podstawą jest właśnie opinia biegłego mająca postać operatu szacunkowego.

Z tego względu niezależnie od sformułowania przez dłużników zarzutów Sąd uznał, że zbadaniu podlega jako zaskarżona czynność polegająca na opisie i oszacowaniu. Operat szacunkowy (czyli wycena) stanowi jego integralną całość.

Szacowania nieruchomości dokonano w sprawie zgodnie z treścią art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami Dz.U.04.261.2603. Ustalono, że wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Wyceny tej dokonano z zastosowaniem podejścia porównawczego, w oparciu rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Poddając analizie operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości dłużników, Sąd uznał, że nie jest dotknięty błędami rachunkowymi i sporządzony jest rzetelnie. Operat szacunkowy oparty został na wartości rynkowej nieruchomości. Przy stosowaniu podejścia porównawczego, zastosowanego przez powołanego przez Komornika biegłego do wyceny wartości rynkowej nieruchomości przyjęto znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na

poziom ich cen / § 4 ust 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U.2004.207.2109/ w sprawie wyceny nieruchomości. Przy podejściu porównawczym określenie wartości polega na porównaniu cen, 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. Istotą podejścia porównawczego jest założenie, że ewentualny przyszły nabywca nie zapłaci za nieruchomość ceny większej od cen innych nieruchomości o podobnych cechach.

W operacie zaznaczono także, że uzyskana w opracowaniu wartość jest wielkością szacunkową opartą na wielokrotnym uśrednianiu uzyskanych wyników. Wyniki licytacji mogą różnić się od określonej wartości i ta kwota (ustalona w ramach licytacji) będzie ostateczną. Poza kwalifikowanymi elementami stanowiącymi podstawy obliczenia wartości, na wartość tą wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych uzależnionych od preferencji nabywców.

Operat uwzględnia wszelkie przepisy dotyczące wyceny nieruchomości przy przyjętej metodzie. W opisie i oszacowaniu oparto się na opinii powołanego biegłego, który ma w tym zakresie wiedzę specjalistyczną. Biegły wskazał na podstawy i zasady dokonanego szacowania. Nie istnieją w jego opinii błędy natury faktycznej czy merytorycznej, które zasługiwałyby na uwzględnienie. Sąd uznał, że operat nie jest dotknięty błędami rachunkowymi i sporządzony jest rzetelnie. Oparty został na wartości rynkowej nieruchomości.

Z tego powodu Sądu Rejonowego skarga na czynności komornika w zakresie opisu i oszacowania, a zatem zakwestionowanej wycenie, nie była zasadna i podlegała oddaleniu na mocy art. 767 § 1 kpc (II pkt postanowienia)

Sąd nie znalazł podstaw do podjęcia z urzędu czynności zmierzających do zapewnienia należytego wykonania egzekucji poprzez nakazanie Komornikowi określonego zachowania się (art.759 § 2 kpc).