

Sygn. akt III Cz 542/15

III Cz 543/15

POSTANOWIENIE

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy
w następującym składzie :

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

SO Andrzej Dyrda (spr.)

SR (del.) Roman Troll

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 maja 2015 r.

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko dłużnikom A. M. (M.) i M. N. (N.)

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie skargi dłużnika M. N. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rybniku C. L. w sprawie o sygn. akt Km 867/11 w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 23 listopada 2012 roku

na skutek zażaleń dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 7 kwietnia 2014 r., sygn. akt II Co 3239/12

postanawia :

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rybniku C. L. w sprawie o sygn. akt Km 867/11 w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 23 listopada 2012 roku, zobowiązując Komornika do sporządzenia aktualnego opisu i oszacowania nieruchomości.

SSR (del.) Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2014r. Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił skargę na czynności komornika. W uzasadnieniu stwierdził, iż operat szacunkowy sporządzony został sporządzony zgodnie z § 4 i § 38 rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 149 – 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zażalenie na to postanowienie wnieśli dłużnicy wnosząc o uchylenie tego postanowienia ewentualnie o jego zmianę i nakazanie przeprowadzenia nowego opisu i oszacowania nieruchomości.

Zarzucili obrazę prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. w związku z art. 948 k.p.c. i art. 949 k.p.c. jak również przepisów § 4 i 38 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności poprzez nie skierowanie przez Sąd operatu szacunkowego do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (...) celem oceny jego prawidłowości w sytuacji, kiedy jako strona wykazałem, że operat ten zawiera szereg nieprawidłowości; obrazę prawa materialnego, a to art. 149 – 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że operat jest prawidłowy i nie zawiera żadnych wad, gdzie w rzeczywistości ocena wartości nieruchomości jest niepełna, niejasna, sprzeczna wewnętrznie, a przede wszystkim operat ten przestał być aktualny, co powoduje, że koniecznym będzie sporządzenie nowego operatu; a nadto niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy poprzez oparcie operatu o dane niepełne, co skutkowało, że rzeczoznawca J. S. przyjął wskaźniki i współczynniki, które w żaden sposób nie przystają do prawidłowej oceny nieruchomości będącej przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 947 § 1 k.p.c. w protokole opisu i oszacowania komornik wymieni: oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów; budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem; stwierdzone prawa i obciążenia; umowy ubezpieczenia; osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki; sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika; oszacowanie z podaniem jego podstaw; zgłoszone prawa do nieruchomości; inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Oszacowania nieruchomości, na podstawie art. 948 § 1 k.p.c., dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Szczegółowy zakres czynności komornika normujący sposób sporządzenia oszacowania nieruchomości został wskazany w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. z 1968r. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami).

Opis nieruchomości, zgodnie z § 132 rozporządzenia w sprawie czynności komorników, powinien w przejrzysty sposób określać nieruchomość oraz jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich danych, o których mowa w art. 947 § 1 k.p.c.

Sumę oszacowania, zgodnie z § 136 ust. 1 rozporządzenia w sprawie czynności komorników, nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania, przy czym, zgodnie z § 138 rozporządzenia w sprawie czynności komorników, biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania.

Szczegółowe reguły dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego określa również art. 151 – 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 518 z późniejszymi zmianami) oraz wydany na podstawie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

Zgodnie z art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 154 ust. 1 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.

Operat szacunkowy, zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może być wykorzystywany do celu, dla którego 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, przy czym, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

Uwzględniając, że od sporządzenia operatu szacunkowego upłynął okres ponad dwóch lat, zasadne staje się jego ponowne sporządzenie, względnie zastosowanie regulacji prawnej z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że operat szacunkowy, pomimo, iż wskazuje, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość na której usytuowane są: budynek mieszkalno usługowy, pawilon handlowy oraz stacja paliw (...) i infrastruktura techniczna w tym drogi dojazdowe i wyjazdowe, nie uwzględnia wyceny pozostałych dwóch urządzeń znajdujących się na oszacowanej nieruchomości, co wynika z uzasadnienia wyniku wyceny na k. 28 operatu szacunkowego z dnia 17 listopada 2012r. Jak wynika z protokołu opisu i oszacowania, przedmiotem tej czynności były natomiast wszystkie składniki wskazane powyżej. Uznać zatem należało, że opis i oszacowanie opiera się na niepełnych danych, zatem zarzuty podniesione przeciwko rzetelności operatu szacunkowego są w pełni uzasadnione.

Z tych względów należało uwzględnić zażalenie i orzec jak w sentencji po myśli art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. zobowiązując komornika do dokonania czynności określonej w sentencji postanowienia.

SSR (del.) Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Andrzej Dyrda