

Sygn. akt II Cz 1761/13

POSTANOWIENIE

Dnia 22 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SO Iwona Siuta (spr.)

Sędziowie: SO Karina Marczak

SSR Katarzyna Longa (del.)

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużnika H. P.

z udziałem wierzycieli (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (również wierzyciel hipoteczny), Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., B. P. (również wierzyciel hipoteczny), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T., (...) Spółki Akcyjnej w P., (...) spółki jawnej w S., J. U., (...) Spółki Akcyjnej w W., Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie, Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.,

i uczestników: (wierzycieli hipotecznych) (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., Gminy M. S., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W.,

na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) ukończonego w dniu 14 listopada 2012r. w sprawie Km 6180/09,

w związku z zażaleniem dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 11 lipca 2013 r. Sygn. akt IX Co 8975/12

oddala zażalenie.

Sygn. akt II Cz 1761/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie uchylił protokół opisu i oszacowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) ukończony przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w sprawie Km 6180/09 w dniu 14 listopada 2012 roku.

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż skarga dłużnika H. P. na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w sprawie Km 6180/09 z dnia 14 listopada 2012r. w postaci

opisu i oszacowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) doprowadziła do uchylecia w całości zaskarżonej czynności. W postępowaniu egzekucyjnym brak jest szczególnych regulacji dotyczących trybu ustalania wartości nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, iż powoływani biegli winni w zakresie oszacowania nieruchomości stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109). Sąd wskazał, że jak wynika z operatu szacunkowego z dnia 9 grudnia 2011r. i aneksu do powyższego operatu z dnia 12 listopada 2012r. biegli powołane przepisy zastosowali ustalając wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej (str. 6 operatu z dnia 9 grudnia 2011r.)

W niniejszej sprawie operat szacunkowy z dnia 9 grudnia 2011r. został sporządzony dla celu w postaci dokonania opisu i oszacowania nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), Kw nr (...), a czynność opisu i oszacowania z dnia 14 listopada 2012r. nie jest prawomocna z uwagi na jej zaskarżenie w drodze skargi na czynności komornika. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie IX Wydział Egzekucyjny z dnia 31 maja 2012r., wydanego w sprawie IX Co 3317/12, został uchylony wcześniejszy protokół opisu i oszacowania wskazanej nieruchomości sporządzony przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w sprawie Km 6180/09 w dniu 2 lutego 2012r. oraz polecono Komornikowi dokonanie opisu i oszacowania zajętej nieruchomości dłużnika i w tym celu zobowiązanie biegłych sądowych T. R. i A. C. do uzupełnienia operatu szacunkowego z dnia 9 grudnia 2011r.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w myśl przepisu art. 156 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Jednakże, w myśl art. 156 ust. 3, operat szacunkowy 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.

Zgodnie zaś z dyspozycją art. 156 ust. 4 ustawy, operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Sąd I instancji wskazał, iż biegli sądowi zostali zobowiązani przez Sąd do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 9 grudnia 2011r. wraz z aneksem z dnia 12 listopada 2012r. przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, zgodnie z dyspozycją art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami - z uwagi na fakt, iż w aneksie z dnia 12 listopada 2012r. do operatu szacunkowego z dnia 9 grudnia 2011r. biegli dokonali aktualnego wyliczenia jedynie wartości działki gruntu wskazując ją na kwotę 243.000 zł, zaś z punktu 5 operatu zawierającego obliczenie wartości budynku oraz wartości nieruchomości (działki gruntu i budynku) wynika, iż obliczenia te zostały dokonane przez biegłych w uwzględnieniu wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku wraz z gruntem wskazanej w operacie szacunkowym z dnia 9 grudnia 2011r. – w terminie do 5 dni pod rygorem przyjęcia, iż biegli nie potwierdzają aktualności operatu szacunkowego w zakresie wartości nieruchomości zabudowanej. Odpis powyższego zobowiązania został doręczony biegłym w dniu 26 czerwca 2013r. Dalej Sąd Rejonowy wskazywał, iż w piśmie z dnia 29 czerwca 2013r., wniesionym do Sadu w dniu 1 lipca 2013r. (k. 153 akt IX Co 8975/12), biegli oświadczyli, iż w celu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego z dnia 9 grudnia 2011r. wraz z aneksem z dnia 12 listopada 2012r. niezbędnym jest dokonanie przez biegłych oględzin przedmiotowej nieruchomości w celu ustalenia jej aktualnego stanu.

W świetle powyższego w ocenie Sądu Rejonowego skoro podstawą oszacowania prawa do nieruchomości w niniejszej sprawie jest nadal operat szacunkowy sporządzony przez biegłych w dniu 9 grudnia 2011r. (uzupełniony w dniu 12 listopada 2012r.), to upłynął okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. W myśl zatem powołanych przepisów, mógłby być wykorzystany w niniejszej sprawie do dokonania opisu i oszacowania przedmiotowego prawa do nieruchomości jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4 ustawy o

gospodarce nieruchomościami). Skoro biegli w piśmie, które wpłynęło do Sądu w dniu 1 lipca 2013r., nie potwierdzili aktualności wartości nieruchomości ustalonej w oparciu o operat szacunkowy z dnia 9 grudnia 2012r. w sposób wskazany w art. 156 ust. 4 powołanej ustawy, wskazując, iż niezbędne jest dokonanie oględzin przedmiotowej nieruchomości, zaskarżona czynność z dnia 14 listopada 2012r. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości, której podstawą jest wskazany operat szacunkowy, nie może się ostać. Z tej przyczyny, opis i oszacowanie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zakończony przez Komornika w dniu 14 listopada 2012r. podlega uchyleniu.

Sąd pominął dowody z zeznań świadków zawnioskowane przez dłużnika w piśmie z dnia 18 stycznia 2013r. (k. 38 – 39) – W. S., S. S. i B. P. na okoliczności wskazane w piśmie z dnia 19 czerwca 2013r. (k. 138) z uwagi na ocenę, iż fakty, które miałyby być udowodnione za ich pośrednictwem nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej skargi. Pismo z dnia 18 stycznia 2013r. w zakresie wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. M. podlega zwrotowi z uwagi na niezuzupełnienie jego braków formalnych w zawitym terminie.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł dłużnik wskazując w jego treści, iż wnosi o powołanie na świadka M. M. na okoliczność manipulowania przez niego sprawami sądowymi w stosunku do jego osoby, co doprowadziło do rozpadu, rozwodu, podziału majątku wspólnego i majątku firmy (...) w celu umożliwienia licytacji poszczególnych składników majątku wspólnego.

Wniósł o uchylenie postanowienia w zakresie, w którym odrzucił dopuszczenie dowód z zeznań świadków.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny i dokonał właściwej subsumcji przepisów prawnych, słusznie konkludując o potrzebie uchylenia zaskarżonej czynności komornika z uwagi na posłużenie się przez organ egzekucyjny nieaktualnym już operatem szacunkowym. Wywody Sądu Rejonowego Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne bez konieczności ich powtarzania.

Co istotne w treści zażalenia skarżący nie sformułował żadnych zarzutów co do zaskarżonego postanowienia, a zatem jakakolwiek głębsza polemika z jego stanowiskiem jest wyłączona.

Warto jedynie podkreślić, iż wskutek uchylenia opisu i oszacowania biegli sądowi zobligowani będą do podjęcia ponownych czynności celem ustalania aktualnej wartości nieruchomości, stąd też zarzuty co do zaniżenia wartości nieruchomości (k. 139) dłużnik będzie mógł formułować po jej ustaleniu. Na obecną bowiem chwilę brak jest wiążącego Sąd dokumentu z którego ta ewentualnie zaniżona wartość wynika.

Co do wnioskowanego dowodu z zeznań świadka na okoliczności otrzymania wpłaty 25 000 zł celem odstąpienia od egzekucji, to nie są to argumenty które mogą być przez niniejszy Sąd brane pod uwagę w ramach oceny zażalenia na postanowienie dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości. Argumenty powyższe dłużnik może podnosić wyłącznie w postępowaniu przeciwegzekucyjnym.

Mając zatem na względzie merytoryczną poprawność zaskarżonego postanowienia, jak i jego zgodność z normami procedury cywilnej, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzekł jak w sentencji.

II Cz 1761/13

Z/ 1. odnotować, zakreślić

2. doręczyć wierzycielom (k- 248 do 266) oraz dłużnikowi

3. akta zwrócić SR Pi Z w Sz-nie

22.01.2014 r.