

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku

Wydział XII Cywilny Sekcja do Spraw Egzekucyjnych

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Joanna Krata

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2019 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela K. B.

przeciwko dłużnikowi P. B.

ze skargi dłużnika na czynności komornika sądowego

postanawia:

1. uchylić czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Południe w Gdańsku S. P. z dnia 17 września 2018 r., w sprawie egzekucyjnej Km (...), w postaci opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...);
2. kosztami postępowania obciążyć dłużnika P. B., uznając je za uiszczone w całości;
3. w trybie art. 759 § 2 k.p.c. zobowiązać Komornika Sądowego (...) S. P. do wydania w sprawie egzekucyjnej Km (...) postanowienia na podstawie art. 824 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie egzekucji z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...).

UZASADNIENIE

Dłużnik P. B., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, w dniu 25 września 2018 r. wystąpił ze skargą na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) S. P. w sprawie egzekucyjnej Km (...) tj. na opis i oszacowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...), sporządzony w dniu 17 września 2018 r.

Skarżący wskazał, że dokonując opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości Komornik w sposób niedokładny zebrał informacje, które miały wpływ na określenie wartości nieruchomości - nie dostrzeżono tak istotnego waloru oszacowanej nieruchomości, jak możliwość wynajmu pomieszczeń firmom zatrudniającym pracowników i wykonującym zlecenia na terenie tzw. T. i okolic, jak również nie wzięto pod uwagę walorów turystycznych okolicy.

Dłużnik wskazał, że średnia cena m² działki zabudowanej położonej w pobliżu działki należącej do dłużnika i posiadającej analogiczne walory wynosi od 2112 zł do 4426 zł, zatem oszacowana przez Komornika wartość nieruchomości dłużnika została znacznie zaniżona. Zdaniem skarżącego wartość przedmiotowej nieruchomości została zaniżona o co najmniej 350 000,00 zł.

Komornik w trybie art. 767 § 4 k.p.c. przekazał uzasadnienie dokonania zaskarżonej czynności wraz z aktami sprawy Km (...), wnosząc o oddalenie skargi w całości jako bezzasadnej.

W zakresie zarzutu dłużnika o nieuwzględnieniu walorów turystycznych nieruchomości Komornik wskazał, że zostały one wzięte pod uwagę w wycenie w ten sposób, iż biegły określił sąsiedztwo nieruchomości m. in. poprzez sformułowanie "w bliskiej odległości B. Zbiornik W. i rzeka R." (k. 9 operatu szacunkowego). Biegły dokonał wyceny nieruchomości, uwzględniając m. in. "rodzaj i położenie nieruchomości" (k. 16 operatu).

Z kolei co do zarzutu błędów w metodzie porównawczej, tj. przyjęcia innych cen do porównania niż ceny sprzedaży nieruchomości podobnych, Komornik wskazał, że biegły w sposób wyczerpujący przedstawił wybór podejścia, metody i techniki szacowania (k. 18-20 operatu). Przyjęte przez biegłego sądowego i wskazane w operacie szacunkowym normy i kryteria, jakimi posłużył się biegły, w ocenie Komornika należy ocenić jako poprawne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz normami zawodowymi.

Sąd ustalił, co następuje:

Postępowanie egzekucyjne w sprawie Km (...) zostało wszczęte przeciwko dłużnikowi P. B. na wniosek wierzyciela K. B. z dnia 19 lutego 2018 r. w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci postanowienie Sądu Rejonowego (...) z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie o sygn. akt XII Ns (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 1 lutego 2018 r. (k. 2 akt Km). Wierzyciel we wniosku egzekucyjnym zażądał wszczęcia egzekucji z nieruchomości, dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...).

Pismami z dnia 22 marca 2018 r. Komornik zawiadomił dłużnika o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości (k. 31 w zw. z k. 33 akt Km), a także wezwał dłużnika do zapłaty należności w terminie 14 dni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania (k. 32 akt Km). Dłużnik odebrał korespondencję w dniu 26 marca 2018r. (k. 33 akt Km).

Pismem z dnia 22 marca 2018 r. Komornik wezwał wierzyciela do złożenia wniosku o opis i oszacowanie zajętej nieruchomości, wskazując iż wraz ze złożeniem wniosku należy uiścić zaliczkę na wydatki (wynagrodzenie biegłego) w kwocie 1 200,00 zł (k. 40 akt Km).

W dniu 30 marca 2018 r. w kancelarii komorniczej stawił się wierzyciel, który poinformował, że zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1 200,00 zł uiści w dniu 9 kwietnia 2016 r. (k. 48 akt Km). W dniu 9 kwietnia 2018 r. Komornik zaksięgował wpłatę kwoty 1 200,00 zł przez wierzyciela (karta rozliczeniowa).

Pismem z dnia 28 maja 2018 r. Komornik poinformował biegłego sądowego P. K. o powołaniu do dokonania oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji (k. 55 akt Km).

Pismami z dnia 8 sierpnia 2018 r. Komornik zawiadomił uczestników postępowania o terminie planowanej na dzień 17 września 2018 r. czynności opisu i oszacowania nieruchomości.

W dniu 17 września 2018 r. Komornik dokonał czynności opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości (k. 89 akt Km).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt Km (...).

Sąd zważył, co następuje:

Zaskarżona czynność opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 17 września 2018 r. nie może się ostać, jednakże z powodu innych okoliczności niż podnosił skarżący.

Podkreślić bowiem należy, iż zgodnie z art. 942 k.p.c. po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.

Z treści powołanego przepisu wynika bezpośrednio, iż czynności opisu i oszacowania komornik sądowy dokonuje na wniosek wierzyciela. Bez wniosku wierzyciela komornik zatem nie może sporządzić protokołu opisu i oszacowania,

a jeżeli wierzyciel takiego wniosku nie złoży w ciągu sześciu miesięcy postępowanie egzekucyjne podlega umorzeniu z urzędu wobec bezczynności wierzyciela (art. 824 § 1 pkt 4 k.p.c.). Początkowym dniem biegu tego terminu jest dzień następujący po ostatnim dniu 14-sto dniowego terminu określonego w wezwaniu do zapłaty, w związku z zajęciem nieruchomości. W sprawie niniejszej dłużnik odebrał wezwanie do zapłaty w dniu 26 marca 2018r. (k. 33 akt Km), czyli dzień 09 kwietnia był ostatnim dniem terminu określonego w wezwaniu do zapłaty. W konsekwencji sześciomiesięczny termin, o którym mowa w przepisie art. 824 § 1 pkt 4 k.p.c. rozpoczął bieg dnia 10.04.2018r. i upłynął z dniem 10.10.2018r.

W doktrynie wskazuje się, że tylko w sprawach wszczętych z urzędu lub na żądanie uprawnionego organu (art. 796 § 2 i 3) wniosek nie jest konieczny do podjęcia czynności opisu i oszacowania (por. Ereciński, Tadeusz i Pietrkowski, Henryk. Art. 942. W: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne, wyd. V. Wolters Kluwer, 2016; por. Ciepła, Helena. Art. 942. W: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730-1088, wyd. II. LEX, 2014.).

Sąd zbadał akta egzekucyjne sprawy Km (...) i stwierdził, iż nie zawierają one wniosku wierzyciela o dokonanie czynności opisu i oszacowania nieruchomości. Komornik co prawda pismem z dnia 22 marca 2018 r. wezwał wierzyciela do złożenia wniosku o opis i oszacowanie zajętej nieruchomości, wskazując iż wraz ze złożeniem wniosku należy uiścić zaliczkę na wydatki (wynagrodzenie biegłego) w kwocie 1 200,00 zł, a wierzyciel zaliczkę tę uiścił w dniu 9 kwietnia 2018 r., jednakże na żadnym etapie postępowania nie doszło do złożenia przez wierzyciela wniosku o przystąpienie do czynności opisu i oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji. Ustawodawca nie przewidział instytucji dorozumianego złożenia wniosku o opis i oszacowanie.

W ocenie Sądu sam fakt uiszczenia przez wierzyciela zaliczki na wydatki – wynagrodzenie biegłego rzeczoznawcy bez złożenia wyraźnego wniosku wierzyciela o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości, nie może zostać uznana za „wniosek” w rozumieniu art. 942 k.p.c.

Z powyższych względów czynność opisu i oszacowania z dnia 17 września 2018 r., jako dokonana bez wniosku wierzyciela, nie mogła się ostać, o czym Sąd na podstawie art. 767 k.p.c. w zw. z art. 942 k.p.c. orzekł w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie drugim postanowienia, w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. a contrario w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., mając na względzie fakt, iż skarżący reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosił żądania zwrotu kosztów postępowania wywołanego wniesieniem skargi. Koszty sądowe (tj. opłata od skargi) zostały uiszczone w całości.

Odstąpiono od uzasadnienia punktu trzeciego sentencji postanowienia, albowiem nie podlega on zaskarżeniu, a w konsekwencji także nie podlega uzasadnieniu.

Zarządzenia:

1. odnotować i zakreślić w rep. Co;
2. odpis postanowienia doręczyć:
 - pełnomocnikowi dłużnika adw. M. L.,
 - wierzycielowi z pouczeniem o zażaleniu na pkt 1 i 2 sentencji, wraz z odpisem skargi,
 - wierzycielowi hipotecznemu Bankowi (...) S.A. z pouczeniem o zażaleniu na pkt. 1 i 2 sentencji,
3. odpis postanowienia doręczyć Komornikowi, zwracając akta KM
4. odpis postanowienia doręczyć do akt nadzoru nad egzekucją z nieruchomości Co (...);

5. odpis postanowienia przesłać Pani Prezes Sądu Rejonowego(...) M. H., w trybie art. 166 ust. 3 ustawy o komornikach sądowych

6. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni z epo - Asystentowi Sędziego A. K. do uprawomocnienia.