

Sygn. akt III Cz 1662/17

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2017 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Krystyna Wiśniewska-Drobny

Sędziowie: SO Leszek Dąbek (spr.)

SR (del.) Tomasz Kita

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2017 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela E. S.

przeciwko dłużnikowi J. D.

o egzekucję świadczeń pieniężnych

ze skargi dłużnika na dokonany w dniu 12 października 2016r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej A. S. w sprawie o sygn. akt Km 148/16 opis i oszacowanie nieruchomości

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 23 maja 2017 r., sygn. akt I Co 23/17

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Rudzie Śląskiej do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.

SSR (del.) Tomasz Kita SSO Krystyna Wiśniewska-Drobny SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Cz 1662/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach w postanowieniu z dnia 23 05 2017 r. oddalił skargę dłużnika J. D. na opis i oszacowanie nieruchomości sporządzony w dniu 12 10 2016r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w R. A. S. w sprawie o sygn. akt Km 148/16, uznając, że dokonany opis i oszacowanie został dokonany zgodnie z przepisami

art. 942 k.p.c. i następnym, jak również zgodnie z przepisami wykonawczymi dotyczącymi sporządzania opisu i oszacowania. Powołana do oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu biegła szczegółowo wyjaśniła dlaczego wybrała metodę porównawczą, dokonując wyliczenia wartości według miejsca położenia obrębu ewidencyjnego O..

Orzeczenie zaskarżył dłużnik J. D., który wnosił o jego zmianę poprzez uwzględnienie skargi w całości i uchylenie wykonanego opisu

i oszacowania oraz polecenie wykonania kolejnego opisu i oszacowania wartości nieruchomości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, skutkujący przyjęciem przez Sąd, że:

- zarzuty podniesione w skardze nie są uzasadnione, w tym przyjęcie przez Sąd, iż Komornik Sadowy niezwłocznie po uzyskaniu informacji powiadomił aktualnego właściciela nieruchomości o terminie opisu i oszacowania, podczas gdy (...) Spółkę z o.o. w T. nie miała wiedzy o terminach wyznaczonych czynności;
- zarzuty podniesione w skardze nie są uzasadnione, w tym przyjęcie przez Sąd, że opis i oszacowanie został dokonany zgodnie z przepisami art. 942 k.p.c. i następnymi, jak również zgodnie z przepisami wykonawczymi dotyczącymi sporządzania opisu i oszacowania przez powołana biegłą, podczas gdy, w opisie, a nade wszystkim oszacowaniu pojawił się szereg mankamentów i uchybień, skutkujących finalnie znacznym zaniżeniem ceny oszacowanej nieruchomości.

W uzasadnieniu między innymi zarzucił, iż biegły nie miał rozeznania na rynku przedmiotowej nieruchomości (dzielnicy O.) oraz nie posiadał wiedzy co do tego, czy lokal położony w danej dzielnicy jest dobrze zlokalizowany, czy też nie. Lokalizacja lokalu nie została opisana, biegły popełnił błędy w trakcie sporządzania operatu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przy rozpoznaniu sprawy umknęło uwadze Sądu pierwszej instancji, że wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej postanowienie z dnia 10 05 2016r. w przedmiocie przystąpienia do opisu i oszacowania zostało sporządzone na posiedzeniu niejawnym i pomimo tego, że składa się ono

z dwóch członów: sentencji i jej uzasadnienia, podpis Komornika został zamieszczony tylko pod jego uzasadnieniem.

Wynikające z tego skutki procesowe były przedmiotem szeregu wypowiedzi Sądu Najwyższego, który konsekwentnie i jednoznacznie przyjmuje, że „wydane na posiedzeniu niejawnym postanowienie tzw. formalne, podlegające zaskarżeniu,

które zostało skonstruowane w ten sposób, że wraz z uzasadnieniem stanowi jeden dokument, to podpisanie przez skład sądu tylko uzasadnienia - przy braku podpisu pod sentencją - powoduje, że takie postanowienie w znaczeniu prawnoprocesowym nie istnieje (między innymi: postanowienie SN z dnia 3 12 2003, I CZ 140/03; postanowienie SN z dnia 21 01 2003r., III CZP 84/02, OSNC 2003/10/140; uchwała SN z dnia 13 03 2002 r., III CZP 12/02).

Pogląd ten, znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie a związaną z tym ocenę prawną zawartą w uzasadnieniach przywołanych orzeczeń Sąd odwoławczy podziela.

W konsekwencji tego dokonany przez Komornika opis i oszacowanie nieruchomości nie miał swego prawnego odniesienia w dokonanych przez niego czynnościach, co już tylko z tego powodu skutkowało konicznością uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji (zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sąd odwoławczy nie jest władny wydać Komornikowi zarządzeń w trybie art. 759 § 2 k.p.c.).

Niezależnie od tego – co także umknęło uwadze Sądowi Rejonowemu – z dowodu doręczenia przesyłki pocztowej zawierającej informację Komornika skierowaną

do nabywcy (...) Sp. z o.o. w T. o możliwości wstąpienia w miejsce dłużnika i przystąpieniu do opisu i oszacowania nieruchomości wynika, została odebrana przez pracownika Kancelarii Adwokackiej (k. 133 akt Km 148/16).

Pomimo tego w toku postępowania nie wyjaśniono czy ta przesyłka została odebrana przez osobę uprawnioną do obierania korespondencji adresowanej do nabywcy, czy dotarła ona do niego i co za tym idzie czy został zrealizowany wymóg jego prawidłowego zawiadomienia o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym.

Ponadto z przyczyn z niezależnych od Sądu Rejonowego od sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego do chwili orzekania przez Sąd odwoławczy upłynął przewidziany w art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) okres 12 miesięcy, co czyni go nieaktualnym.

Wskazane powyżej uchybienia skutkowały koniecznością uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji

do ponownego rozpoznania.

Resumując zaskarżone orzeczenie jest wadliwe i dlatego zażalenie skarżącego jako uzasadnione uwzględniono orzekając jak w sentencji w oparciu o regulację art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy rozpoznając ponownie sprawę uwzględni zawartą powyżej ocenę prawną i wyda w oparciu regulację art. 759 § 2 k.p.c.). zarządzenie nakazujące Komornikowi sanowanie wskazanych powyżej nieprawidłowości po czym ponownie rozpozna skargę biorąc po uwagę, że wobec wskazanych nieprawidłowości w procedowaniu przez Komornika, dokonany przez niego opis i oszacowanie nieruchomości

nie miał swego prawnego odniesienia w dokonanych przez niego wcześniej czynnościach.

SSR (del.) Tomasz Kita SSO Krystyna Wiśniewska-Drobny SSO Leszek Dąbek