

Sygn. akt II Cz 464/14

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

Sędziowie SO Sławomir Krajewski (spr.)

SO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy ze skargi dłużników E. N. i A. N.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w(...)M. K.z dnia 6 czerwca 2013 roku, w sprawie KM 1042/13, w postaci opisu i oszacowania nieruchomości położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C.prowadzi księgę wieczystą za nr (...)

z udziałem wierzyciela Spółdzielni (...) w G.

oraz dłużników A. B., B. B., J. P. i K. P.,

na skutek zażalenia dłużników na postanowienie Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 6 listopada 2013 roku, sygn. akt VI Co 991/13

postanawia:

oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Myśliborzu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w C.oddalił skargę dłużników na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) M. K.z dnia 6 czerwca 2013 roku - opis i oszacowanie nieruchomości położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C.prowadzi księgę wieczystą za nr (...).

W uzasadnieniu wskazał, że w skardze dłużnicy podnieśli, że w operacie szacunkowym został pominięty istotny element budynku garażowego w postaci kanału, który w istotnym zakresie zwiększa wartość użytkową nieruchomości budynkowej, a nadto w ocenie skarżących wartość nieruchomości została zaniżona, albowiem nie oddaje wartości materiałów użytych do wzniesienia budynków.

Sąd I instancji zaznaczył, iż opis i oszacowanie stanowi kolejny, po zajęciu nieruchomości, etap postępowania przy egzekucji z nieruchomości, a przebieg postępowania w tym zakresie uregulowany jest w przepisach art. 942-951 kpc, zaś stosowne regulacje zawarte są nadto w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia (...)roku w sprawie czynności komorników ((...))

Sąd I instancji stwierdził, że w przedmiotowej sprawie Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...) M. K.dokonała w dniu 6 czerwca 2013 roku opisu i oszacowania nieruchomości w postaci boksu garażowego, oznaczonej numerem geodezyjnym działki (...)położonej w miejscowości K., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C.prowadzi księgę wieczystą za nr (...), w oparciu o operat szacunkowy sporządzony

w dniu 6 maja 2013 roku przez biegłego sądowego A. M.. Sąd wskazał, iż w operacie tym biegła wyceniła wartość nieruchomości należącą do skarżących na łączną kwotę 8358 złotych.

W ocenie Sądu I instancji sporządzony przez biegłego operat szacunków spełnia wymogi przewidziane w przepisach prawnych i odpowiada celowi, dla którego rzeczoznawca został powołany. Biegła należycie wywiązała się ze zleconych mu w toku postępowania egzekucyjnego czynności i nie sposób zarzucić jej przy tym braku rzetelności. Sąd I instancji wskazał, iż biegły sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości i trudno dopatrzeć się w tym względzie jakichkolwiek nieprawidłowości, które uzasadniałyby przyjęcie, że biegły zaniżył wartość ww. nieruchomości a nadto biegły w sposób przejrzysty i kompleksowy opisał nieruchomość, jej rodzaj i stan, a także opisał i wskazał na mapie lokalizację nieruchomości, przeanalizował położenie nieruchomości, stan zagospodarowania, funkcjonalność, stan techniczny, układ funkcjonalny, standard wykończenia nieruchomości. Nadto dokonano oględzin przedmiotowej nieruchomości, a zatem znane były mu zarówno walory jak i ich wady nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji biegły sporządzający operat szacunkowy prawidłowo zastosował metodę podejścia porównawczego, uwzględniając ceny, jakie uzyskano za nieruchomości podobne na szerokim skorygowaniu tych cen o cechy różniące nieruchomości przyjęte do porównania od nieruchomości wycenianej. Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji zauważył, że biegła sądowa w sposób kompleksowy uzasadniła wybór przyjętej przez siebie metody i w precyzyjny sposób przeanalizowała rynek nieruchomości dotyczący transakcji sprzedaży podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wskazując przy tym, że lokalny rynek dla (...)K.charakteryzuje się małym zainteresowaniem potencjalnych kupujących budynkami garażowymi. Sąd zauważył, że do porównania biegła wybrała nieruchomości z szerokiego rynku, tj. miejscowości C., P., R..

Odnosnie zarzutu skarżących o nie uwzględnienie w opisie i oszacowaniu przedmiotowej nieruchomości elementu kanału w garażu Sąd zauważył, że nie można jednoznacznie stwierdzić, że jest to element preferowany przez nabywców i nie można uznać, że kanał wybudowany w garażu wpływa zasadniczo na wartość rynkową nieruchomości.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiedli dłużnicy E. N. i A. N. i zaskarżając postanowienie w całości, wnieśli o jego uchylenie, zniesienie postępowania w całości - jako dotkniętego nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Skarżący zarzucili Sądowi pierwszej instancji nieważność postępowania - na podstawie art. 379 pkt 4 kpc.

W uzasadnieniu wskazali, iż w świetle orzeczenia Sądu Najwyższego w postaci uchwały z dnia (...)z uwagi na wadliwość przeniesienia sędzię na inne miejsce służbowe, wszelkie orzeczenia wydane z uczestnictwem takiego sędzię dotknięte są nieważnością.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się bezzasadnym i jako takie podlegało oddaleniu.

Skarżący w żaleniu podnieśli zarzut nieważności postępowania, w postaci określonej w art. 379 pkt 4 kpc, zgodnie z którym nieważność postępowania zachodzi jeżeli skład sądu orzekającego był sprzeczny z przepisami prawa albo jeżeli w rozpoznaniu sprawy brał udział sędzia wyłączony z mocy ustawy, powołując się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia (...)

Zważenia i podkreślenia wymaga, że uchwałą z dnia (...)roku ((...)(...)) Sąd Najwyższy w pełnym składzie stwierdził, że w wydaniu decyzji o przeniesieniu sędzię na inne miejsce służbowe na podstawie art. 75 § 3 w związku z art. 75 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych Minister Sprawiedliwości nie może być zastąpiony przez sekretarza ani podsekretarza stanu. Co istotne orzeczono jednocześnie, że wykładnia dokonana w uchwale wiąże od chwili jej podjęcia, a więc na przyszłość, co oznacza, iż nie ma ona zastosowania do

decyzji o przeniesieniu sędziów wydanych na podstawie art. 75 § 2 pkt 1, w zw. z art. 75 § 3 usp przed jej podjęciem i stąd wszystkie decyzje wydane przed podjęciem uchwały, podpisane przez sekretarzy lub podsekretarzy stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości, należy uznać za skuteczne i niewymagające jakichkolwiek aktów konwalidacyjnych lub konwalescencyjnych.

W efekcie przeniesienie sędziów do innego sądu, w tym orzekającego w rozpoznawanej sprawie, nie może być uznane za wadliwe, a tym samym skład sądu nie był sprzeczny z przepisami prawa, w rozumieniu i ze skutkiem o jakich mowa w art. 379 pkt 4 kpc.

Już tylko na marginesie wskazać należy, że brak jest podstaw do zakwestionowania stanowiska Sądu pierwszej instancji wyrażonego w zaskarżonym postanowieniu co do istoty sprawy.

Zważyć tu zwłaszcza należy, że biegła A. M. w piśmie z dnia 2 lipca 2013 roku w sposób wyczerpujący i w pełni przekonywający ustosunkowała się do zarzutów zawartych w skardze zarówno co do przyjętej metody wyceny nieruchomości, jak i wpływu na nią okoliczności, że garaż dłużników posiada kanał.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

(...)

(...)

(...)

-(...),

(...)