

Sygn. akt III Cz 1434/18

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2018 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędziowie: SO Tomasz Pawlik

SO Magdalena Balion - Hajduk

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2018 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzycieli Skarbu Państwa -(...) w G.,(...) w Z., K. O. (1), A. O., K. O. (2), (...) w W., (...) w W.

przeciwko dłużnikom K. O. (2) i M. O.

o egzekucję świadczeń pieniężnych

na skutek zażalenia dłużniczki K. O. (2)

na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 i 3 postanowienia Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 13 czerwca 2017 r., sygn. akt II Co 3498/16

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Andrzej Dyrda SSO Tomasz Pawlik

Sygn. akt III Cz 1434/18

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w (...) postanowieniem z 13 czerwca 2017 roku zwolnił dłużniczkę z opłaty od skargi na czynności komornika oraz oddalił skargę i wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

Uzasadniając orzeczenie Sąd, przytaczając treść art. 950 k.p.c., stwierdził, że skarga dłużniczki, wbrew stanowisku Komornika wyrażonym w piśmie z 21 kwietnia 2017r., została złożona w terminie.

Odnosząc się natomiast do podniesionych w niej zarzutów, Sąd wskazał, że w toku postępowania egzekucyjnego wartość nieruchomości dłużników wyceniono - na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego L. S. - na kwotę 138.000 zł, a poszczególnych udziałów 1/2 części należących do dłużnika M. O. oraz dłużniczki K. O. (2) na 69.000 zł. Sąd uznał, że rzeczoznawca majątkowy dokonał oszacowania nieruchomości zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego metodą korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym. Komornik sądowy przyjął zaś za podstawę opisu i oszacowania nieruchomości wskazany wyżej operat szacunkowy.

W ocenie Sądu, protokół opisu i oszacowania odpowiadał wymogom z art. 948 k.p.c. natomiast opinia biegłego sporządzona została w sposób rzetelny, pełny oraz spełniający ustawowe wymogi, jak również odpowiadała wymogom aktualnej wiedzy, a wycena nieruchomości została dokonana w oparciu o prawidłową metodę korygowania ceny średniej i nie wzbudziła wątpliwości Sądu.

Sąd uznał zarzuty dłużniczki wskazujące na zaniżenie wartości nieruchomości za bezzasadne, gdyż rzeczoznawca majątkowy, dokonując wyceny nieruchomości, nie przyjmował stanu technicznego budynku, jako cechy rynkowej albowiem wszystkie przyjęte do porównania lokale położone były na tym samym osiedlu mieszkaniowym, w podobnych budynkach i wybudowanych w podobnym okresie czasu. Brak natomiast uwzględnienia przy wycenie lokalu pomieszczenia piwnicznego, nie będącego pomieszczeniem przynależnym, nie ma wpływu na wartość lokalu mieszkalnego. Sąd nadto zwrócił uwagę, że przyjęcie standardu lokalu jako podwyższonego prowadziło do ustalenia wyższej wartości wycenianej nieruchomości.

Sąd nie znalazł również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 1004 k.p.c. albowiem przedstawione przez dłużniczkę okoliczności wpłynęły jedynie na dokonanie technicznej czynności skorygowania wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości co do udziału dłużniczki, która nie mogła niweczyć całego postępowania egzekucyjnego.

Sąd Rejonowy uznał, że skarga dłużniczki na czynność opisu i oszacowania nieruchomości nie wskazała na istnienie uchybień uzasadniających podjęcie działań na podstawie art. 759 § 2 k.p.c. ani też wymagających zawieszenie postępowania.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 821 § 1 k.p.c. Sąd może na wniosek zawiesić w całości lub w części postępowanie egzekucyjne, jeżeli złożono skargę na czynności komornika lub zażalenie na postanowienie sądu, przy czym zawieszenie egzekucji powinno nastąpić wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uwzględnienia skargi, a niezawieszenie postępowania bądź niewstrzymanie wykonania czynności groziłoby nieodwracalnymi skutkami, w tym wyrządzeniem szkody. Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie dłużniczka nie wykazała takich okoliczności, które uzasadniałyby wniosek, co skutkowało brakiem podstaw do zawieszenia postępowania na podstawie art. 820 k.p.c. oraz art. 820² k.p.c. oraz art. 820³ k.p.c.

Zażalenie na to postanowienie wniosła dłużniczka zarzucając, że operat zawiera niewłaściwą wycenę wartości nieruchomości, gdyż wartość mieszkania powinna być ustalona na wyższym poziomie zważywszy, że:

- a) lokalizacja mieszkania jest bardzo dobra, co ma znaczący wpływ na jego wartość rynkową (I piętro, położenie, w pobliżu sklepy, poczta, apteka szkoła, przedszkole, bardzo dobry dojazd, spokojne, zadbane, bezpieczne, czyste osiedle przyjazne dzieciom oraz duży popyt na mieszkania w tej okolicy i niski czynsz),
- b) stan budynku jest bardzo dobry, ponieważ zarządca nieruchomości dokonuje wszelkich napraw i konserwacji na bieżąco, utrzymując nieruchomości w bardzo dobrym stanie technicznym, ponadto obecnie trwa remont elewacji i balkonów w budynku, co podnosi wartość mieszkania (inwestycja ta opiewa na kilkaset tysięcy złotych),
- c) w mieszkaniu dokonano remontu, który dodatkowo podniósł standard mieszkania.

Nadto podniosła, że postanowieniem z dnia 16 listopada 2016 roku Komornik Sądowy I. R. bezpodstawnie umorzył postępowanie egzekucyjne z nieruchomości w sprawie Kmp 1/6 w stosunku do M. O..

Na tych podstawach wniosła o uwzględnienie skargi i zarządzenie konieczności ponownego sporządzenia operatu szacunkowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości 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), a szczególne 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). Zwrócić należy przy tym uwagę, że wskazane powyżej przepisy jednoznacznie wskazują, że operatu szacunkowego dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest nim osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu, a zgodnie z art. 174 ust. 4 w/w, biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu. Oznacza to zatem, że do sporządzenia operatu szacunkowego nie są uprawnieni wyłącznie stali biegli sądowi wskazania rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych (Dz.U. z 2005r. Nr 15, poz. 133), ale również tzw. biegli ad hoc.

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.

Wskazany powyżej kryteriom odpowiada sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego oszacowanie wartości nieruchomości objętej (...)w sprawie o sygnaturze akt Km 2130/14.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w zażaleniu, a odsyłających do skargi na czynności komornika, zwrócić należy uwagę, że Sąd Rejonowy odniósł się do zarzutów wskazanych w tych punktach. Sąd Rejonowy, w celu wyjaśnienia podnoszonych przez dłużniczkę zarzutów, zwrócił się do biegłego sądowego, który zgłaszane zastrzeżenia wyjaśnił i Sąd I instancji prawidłowo stwierdził, że wartość nieruchomości została prawidłowo ustalona. Nie ulega wątpliwości, że przyjęta przez niego metoda korygowania ceny średniej została prawidłowo zastosowana. Zwrócić należy uwagę, że przez niego wartość metra kwadratowego szacowanej nieruchomości znajdowała się w górnym przedziale cen nieruchomości położonych na ulicy (...). Nadto nie można pominąć, że również jednostkowe cechy lokalu wpływały na podwyższenie wartości przedmiotowego lokalu, natomiast dołączona do operatu szacunkowego dokumentacja zdjęciowa, nie daje podstaw do stwierdzenia, aby zarówno przyjęty stan techniczny lokalu jak i standard wykończenia lokalu, był wadliwie zastosowany.

Odnosząc się natomiast do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3 zaskarżonego orzeczenia wskazać należy, że zgodnie z art. 767² § 2 k.p.c. wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania egzekucyjnego ani wykonania zaskarżonej czynności, chyba że sąd zawiesi postępowanie lub wstrzyma dokonanie czynności.

Zgodnie natomiast z art. 821 § 1 k.p.c., sąd może na wniosek zawiesić w całości lub części postępowanie egzekucyjne, jeżeli złożono skargę na czynności komornika lub zażalenie na postanowienie sądu. Zawieszenie postępowania sąd może uzależnić od złożenia przez dłużnika zabezpieczenia. Nadto, jak wynika z art. 821 § 3 k.p.c. sąd może odmówić zawieszenia postępowania albo już zawieszony postępowanie podjąć na nowo, jeżeli wierzyciel zabezpieczy naprawienie szkody, jaka wskutek dalszego postępowania może wyniknąć dla dłużnika.

Z wykładni powyższej normy prawnej wynika zatem, że zawieszenie postępowania egzekucyjnego w przypadku określonym w art. 821 § 1 k.p.c., może nastąpić jedynie w sytuacji, gdyby na skutek dalszego prowadzenia egzekucji prowadzonego w trakcie procedowania co do przedmiotu skargi na czynności komornika, dłużnikowi mogła zostać wyrządzona szkoda. W doktrynie wskazuje się przy tym, że wniosek taki powinien wskazywać okoliczności świadczące

o tym, że dalsze prowadzenie postępowania może wyrządzić wnioskodawcy szkodę (H. Pietrzykowski, (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne, wyd. V, Komentarz do art.821 Kodeksu postępowania cywilnego, T. Ereciński (red.), Lex 2018, nr 10328).

Wskazane przez dłużniczkę okoliczności nie wskazując na wystąpienie wskazanej powyżej sytuacji, a jedynie wskazuje na niepowodzenie egzekucji świadczeń alimentacyjnych. Ponożona w ten sposób krzywda, co w świetle przedstawionych przez dłużniczkę okoliczności nie może budzić wątpliwości, albowiem nie dotyczy przedmiotowego postępowania, jak również wskazuje na trudności dłużniczki występującej w innej sprawie jako wierzyciel. Uznać zatem należało, że okoliczności wskazywane przez dłużnika nie wskazują, aby kontynuowanie postępowania egzekucyjnego mogło wywołać po jego stronie szkodę rzeczywistą.

Z tych względów, zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Andrzej Dyrda SSO Tomasz Pawlik