

Sygn. akt III Cz 831/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lipca 2016 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Danuta Pacześniowska

Sędziowie: SO Leszek Dąbek (spr.)

SR del. Barbara Glenc-Poślednik

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2016 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela A. M. (M.)

przeciwko dłużnikowi P. B.

o świadczenie egzekucyjne

w przedmiocie skargi dłużnika na opis i oszacowanie nieruchomości sporządzony w dniu 2 czerwca 2015r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Raciborzu R. K., w sprawie o sygn. akt Km 2176/14

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 27 stycznia 2016 r., sygn. akt I Co 970/15

postanawia:

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

SSR del. Barbara Glenc-Poślednik SSO Danuta Pacześniowska SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Cz 831/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach w postanowieniu z dnia 27 01 2016 r. oddalił skargę dłużnika P. B. na opis i oszacowanie nieruchomości sporządzony w dniu 2 czerwca 2015r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w R. R. K. w sprawie o sygn. akt Km 2176/14, uznając, że komornik zgodnie z przepisami prawa zlecił oszacowanie nieruchomości biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu, który swoje czynności także wykonał zgodnie z obowiązującymi przepisami, natomiast skarżący ograniczył się do lakonicznego zarzutu zaniżenia oszacowania nieruchomości, opartego na danych z agencji nieruchomości.

Orzeczenie zaskarżył dłużnik P. B., który wnosił o jego uchylenie, względnie zmianę i nakazanie Komornikowi dokonania ponownej wyceny oraz powtórzenia czynności opisu i oszacowania.

Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie ustalonej przez Komornika wartości nieruchomości, podczas gdy rzeczywista wartość nieruchomości jest wyższa o 20%.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Raciborzu powołał biegłego do oszacowania wartości nieruchomości i wyznaczył termin rozpoczęcia opisu i oszacowania nieruchomości na dzień 6 05 2015r, a w dniu 2 06 2015r sporządził protokół opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położoną w miejscowości K., przy ul. (...) -6 posiadającą księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu pod nr (...) (k. 81-87 akt Km 2176/14).

Opis i oszacowanie nieruchomości został sporządzony na podstawie opinii biegłego z której wynika iż sporządzono ją na podstawie danych z 25 05 2015r. (k5 opinii) i co należy podkreślić jest ona dotknięta brakiem formalnym, gdyż nie wskazano w niej konkretnej daty jej sporządzenia tylko stwierdzono, że sporządzono ją w „maju 2015r.”

Zgodnie z regulacją art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) 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. Po upływie tego okresu operat szacunkowy - w myśl art. 156 ust 4 u.g.n. - może być wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Sąd Najwyższy, zajmując się określeniem zakresu zastosowania tych przepisów w postępowaniu sądowym stwierdził, że w świetle art. 149 u.g.n., mają one zastosowanie w postępowaniu sądowym we wszystkich sprawach, w których konieczne jest ustalenie wartości nieruchomości. Zatem także zastosowanie znajdują w postępowaniu egzekucyjnym, przed sądem odwoławczym. Aktualizacja opinii wymaga wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.), a zatem Sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. straciła aktualność i obowiązany jest opinię tę uaktualnić, w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n./por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r.II CSK 660/11).

Akta sprawy zostały przekazane Sądowi Okręgowemu w Gliwicach wraz zażaleniem dłużnika w dniu **25 05 2016r.**, czyli de facto w ostatnim dniu obowiązywania wskazanej powyżej opinii, co prowadziło do powstania sytuacji,

w której w chwili orzekania przez Sąd odwoławczy musiała być już ona nieaktualna.

Sanowanie tej wadliwości przez Sąd odwoławczy w istocie definitywnie pozbawiłoby skarżącego instancji odwoławczej, co skutkowało koniecznością uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji (niezależnie od oceny zasadności podniesionych przez skarżącego zarzutów, gdyż ich ocena w obecnym stanie sprawy jest bezprzedmiotowa).

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 po uaktualnieniu opinii, w przypadku podtrzymania przez skarżącego zarzutów dotyczących opinii, dokona wnikliwej jej oceny, a jej ramach precyzyjnie ustosunkuje się do podniesionych przez skarżącego zarzutów.

W przypadku uznania opinii biegłego za wadliwą uchyli zaskarżoną czynność komornika.

Przekazując w przyszłości Sądowi odwoławczemu akta sprawy z ewentualnym zażaleniem, przed ich przekazaniem rozważy podjęcie czynności wyjaśniających

powiązanych z regulacją art. 395 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i w ich ramach w przypadku zdezaktualizowania się opinii zbada możliwość jej uaktualnienia, a następnie w zależności od wyników tych czynności skorzystania z dobrodziejstwa tej regulacji, bądź nada zażaleniu dalszy bieg.

SSR del. Barbara Glenc-Poślednik SSO Danuta Pacześniowska SSO Leszek Dąbek