

**Sygn. akt VIII Cz 232/13**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 30 kwietnia 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO. Katarzyna Borowy (spr.)

Sędziowie: SO. Małgorzata Kończal, SO. Jadwiga Siedlaczek

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 kwietnia 2013 r.

sprawy z wniosku **B. K., W. K., Banku Spółdzielczego w T. i (...) Banku SA we W.**

przeciwko dłużnikowi **M. K.**

**w przedmiocie skargi na czynności komornika**

na skutek zażalenia dłużnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 11 lutego 2013 r.

sygn. akt XI Co 1383/12

**p o s t a n a w i a :**

- 1. oddać zażalenie co do punktów I (pierwszego) i III (trzeciego) postanowienia,**
- 2. odrzucić zażalenie w pozostałej części.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu:

- I. odrzucił skargę,
- II. stwierdził brak podstaw do podjęcia czynności na podstawie art. 759 § 2 kpc;
- III. oddalił wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie Km 8745/12,
- IV. zwolnił skarżącego od kosztów niniejszego postępowania skargowego w całości
- V. kosztami postępowania skargowego, od których zwolniony był skarżący obciążył Skarb Państwa.

Sąd I instancji wskazał, że w dniu 3 stycznia 2013 roku dłużnik M. K. wniósł skargę na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Toruniu Marka Gajdy w sprawie Km 8745/12 na opis i oszacowanie nieruchomości nr KW (...). Skarżący wskazał na wadliwość sporządzonego przez biegłą sądową operatu szacunkowego wynikającą

z przyjęcia do porównania wartości nieruchomości z innych miejscowości niż podlegająca wycenie tj. R., S. oraz T. oraz o innym charakterze zabudowy, co zdecydowało o zaniżeniu wartości nieruchomości. Podniósł, że działki przyjęte do porównania nie posiadają przyłącza elektrycznego, dojazdowej drogi gminnej oraz - w przeciwieństwie do wycenianej nieruchomości - nie znajdują się w miejscu turystycznie atrakcyjnym. Nadto dłużnik podniósł, że dysponuje operatem szacunkowym z 2010 r. sporządzonym przez biegłego dla celów kredytowych, w którym wartość rynkową nieruchomości ustalono na 1.411.000 zł. Skarżący wniósł o przeprowadzenie ponownego oszacowania nieruchomości, zawieszenie postępowania egzekucyjnego oraz zwolnienie go od kosztów sądowych.

Zgodnie z treścią art. 950 kpc termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Przy czym ukończenie opisu i oszacowania następuje w chwili podpisania protokołu, od tego też momentu można wnieść skargę na czynności komornika.

Sąd Rejonowy ustalił, że dłużnik został prawidłowo powiadomiony o terminie opisu i oszacowania. Czynność opisu i oszacowania zakończona została w dniu 17 grudnia 2012 roku. Termin do zaskarżenia wskazanej czynności upłynął zatem z dniem 31 grudnia 2012r, a nie jak błędnie wskazał Komornik w pouczeniu z dniem 2 stycznia 2013r. Dłużnik wniósł skargę dopiero w dniu 3 stycznia 2013 roku (data nadania w urzędzie pocztowym k. 55 akt), a więc po upływie przepisanego terminu. Zatem skarga jako spóźniona podlega odrzuceniu.

Zgodnie z art. 767 kpc sąd odrzuca skargę wniesioną po upływie przepisanego terminu, nieopłaconą lub z innych przyczyn niedopuszczalną jak również skargę, której braków nie uzupełniono w terminie, chyba że uzna, iż zachodzą podstawy do podjęcia czynności na podstawie art. 759 § 2.

Biorąc pod uwagę uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2012 roku (III CZP 11/12, OSNC 2012/10/118, Lex 1162615) wskazujące na niejednorodność roli i funkcji skargi na czynności komornika, mającej nie tylko cechy środka zaskarżenia, ale jest także będącej narzędziem szeroko rozumianego nadzoru judykacyjnego jako nośnika informacji mogących wskazywać rozmaite wady i uchybienia w toczącej się egzekucji oraz podniesiony przez skarżącego zarzut wadliwości sporządzonego operatu szacunkowego - Sąd postanowił zbadać czy zachodzą podstawy do wydania zarządzeń w trybie art. 759 §2 kpc.

Sąd I instancji ustalił, że protokół opisu i oszacowania odpowiada wymogom z art. 948 kpc, a wycenę komornik zlecił uprawnionemu do tej czynności biegłemu sądowemu - E. M..

Sąd ten w pełni podzielił wnioski z operatu szacunkowego biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowej E. M., co do wartości nieruchomości dłużnika - 268.800 zł. W ocenie Sądu Rejonowego opinia biegłej sporządzona została w sposób rzetelny, pełny oraz prawidłowy i nie budziła ona wątpliwości. Zdaniem Sądu opinia spełnia wymogi poprawności logicznej, odpowiada wymogom aktualnej wiedzy, wycena została dokonana w oparciu o prawidłową metodę porównawczą. Biegła wezwana do ustosunkowania się do zarzutów skargi w sposób szczegółowy i wyczerpujący wyjaśniła pisemnie swoje stanowisko (k. 113-114), które podtrzymała. Biegła wskazała, że mając na uwadze specyfikę wyceny oraz brak porównywalnych transakcji nieruchomościami w lokalizacji właściwej dla położenia przedmiotu wyceny (P.) analiza rynku objęła obszar gminy Z., co jest zgodne z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazała na bezzasadność zarzutu dłużnika co do „innego charakteru zabudowy” podkreślając, że ani nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, ani nieruchomości przyjęte do porównań nie są zabudowane, co więcej żadna z tych nieruchomości nie posiada przyłącza energetycznego, lecz podobnie jak przedmiot wyceny - posiadają możliwość uzbrojenia w przyłącze energetyczne oraz usytuowane są bezpośrednio przy drodze publicznej.

Ponadto biegła wskazała, że co prawda wyceniana nieruchomość położona jest w strefie R-E-Z strefie rolniczej o podwyższonych walorach przyrodniczych z zabudową jednakże samo usytuowanie nieruchomości nie przesądza o jej podwyższonych walorach. Biegła podkreśliła, że na uwadze należy mieć fakt, że cała nieruchomość składająca się z 12 działek ma charakter rolny, nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy - a dodatkowo nie spełnia wymogów określonych w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co do możliwości

uzyskania takiej decyzji. Nadto indywidualna lokalizacja szczegółowa nieruchomości Kw (...) nie kwalifikuje jej do nieruchomości o podwyższonych walorach przyrodniczych z uwagi na bliskość wałów przeciwpowodziowych, przebiegających częściowo wzdłuż granic nieruchomości kanałów i rowów melioracyjnych.

Biegła wskazała także, że z uwagi na zmianę uwarunkowań rynkowych dotyczących nieruchomości spowodowanych kryzysem ekonomicznym bezpodstawne jest powoływanie się przez skarżącego na cenę zakupu nieruchomości, która miała miejsce w 2007r. Natomiast operat szacunkowy, na którego treść powołuje się M. K. sporządzony został w 2010 roku dla celów bankowych - zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy i tylko w tym celu może zostać wykorzystany.

Niezależnie od powyższych uwag Sąd Rejonowy podniósł, że dokonana wycena nie przesądza o rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Cena wynikająca z operatu szacunkowego stanowi jedynie podstawę do ustalenia ceny wywołania. Jeśli przedmiotowa nieruchomość okaże się atrakcyjna dla potencjalnych nabywców, w trakcie licytacji mogą oni zaoferować znacznie wyższą kwotę. Dopiero wylicytowana cena będzie odzwierciedleniem realnej ceny rynkowej przedmiotowego prawa.

Sąd Rejonowy uznał, że skarga dłużnika na czynność opisu i oszacowania nieruchomości nie wskazała na istnienie uchybień uzasadniających podjęcie działań na podstawie art. 759§2 kpc. Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w punkcie I i II sentencji postanowienia.

Sąd ten nie znalazł podstaw do zawieszenia postępowania egzekucyjnego - skarga dłużnika podlegała odrzuceniu jako spóźniona, a dłużnik nie podniósł żadnej z przesłanek zawieszenia postępowania egzekucyjnego wymienionych szczegółowo w art.818 kpc i następnym.

Orzekając o kosztach Sąd na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) orzekł jak w pkt IV i V sentencji postanowienia.

Na powyższe postanowienie zażalenie wniósł dłużnik zaskarżając postanowienie w całości oraz zarzucając błędną wycenę opisywanej nieruchomości.

Dłużnik wniósł o:

- A. przywrócenie terminu zaskarżenia opisu i oszacowania nieruchomości zgodnie z treścią art. 950 kpc,
- B. uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości,
- C. zwolnienie z obowiązku ponoszenia kosztów postępowania.

Skarżący wskazał, że protokół opisu i oszacowania został dostarczony w dniu 31.12.2012 r. O fakcie jego istnienia dowiedział się odbierając przesyłkę poleconą w dniu 31.12.2012 r., a skargę złożył w terminie dwóch dni roboczych od chwili otrzymania opisu i oszacowania. Według dłużnika biegła nie uwzględniła faktycznego stanu nieruchomości pomijając zupełnie podział opisywanej nieruchomości na dwanaście działek o powierzchni około 3.000 m<sup>2</sup>, co w prosty sposób uniemożliwia przekształceniem na działki budowlane o zupełnie innej wartości rynkowej.

Dłużnik powołał się także na znaczne zaniżenie wartości nawet w stosunku do ceny zakupu, która na dzień 11.06.2007 r. wynosiła wg aktu notarialnego 640.000 zł.

**SĄD OKRĘGOWY zważył, co następuje:**

**Zażalenie dłużnika nie jest uzasadnione.**

W pierwszej kolejności podnieść należy, w ślad za Sądem I instancji, że skarga na opis i oszacowanie była spóźniona na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji. Nie ulega wątpliwości, że opis i oszacowanie ukończony został w dniu

17 grudnia 2012 r. a tym samym od tej daty biegł dwutygodniowy termin do jego zaskarżenia. Ukończenie opisu i oszacowania następuje w chwili podpisania protokołu.

W protokole opisu i oszacowania, o terminie której to czynności dłużnik był prawidłowo zawiadomiony, znalazła się treść pouczenia o terminie zaskarżenia ze wskazaniem, że termin ten upływa on 2.01.2013 r.

Rację ma Sąd I instancji podnosząc, że termin ten upłynął 31.12.2012 r., a nie jak pouczył komornik 2.01.2013 r. Nie zmienia to faktu, że skarga dłużnika została wniesiona i tak z uchybieniem powyższego terminu gdyż 3.01.2013 r. W przesłanym do dłużnika zawiadomieniu dłużnika o wycenie nieruchomości, które jak twierdzi dłużnik otrzymał 31.12.2012 r. znalazło się prawidłowe pouczenie o terminie zaskarżenia tj. dwa tygodnie od jego ukończenia. Jeżeli dłużnik został prawidłowo zawiadomiony o terminie opisu i oszacowania, a ponadto czynność ta została ukończona w terminie nie ma potrzeby by zawiadamiać o jego ukończeniu.

W przypadku mylnego pouczenia o terminie wniesienia środka zaskarżenia i uchybieniu z tej przyczyny terminowi zasadny może stać się co najwyżej wniosek o przywrócenie terminu, natomiast środek zaskarżenia jako spóźniony podlega odrzuceniu. W zażaleniu dłużnik wnosił wprawdzie z jednej strony o przywrócenie terminu, ale jednocześnie złożył zażalenie na postanowienie o odrzuceniu skargi tym samym kwestionując trafność rozstrzygnięcia. Podnosił też, że skargę złożył w terminie dwóch dni roboczych od dnia otrzymania opisu i oszacowania, co zdaje się wskazywać na przekonanie dłużnika o zachowaniu terminu do wniesienia skargi na opis i oszacowanie.

Wniosek o przywrócenie terminu i zażalenie wykluczają się wzajemnie. Sprawia to, że pismo procesowe zawierające zarzuty właściwe dla zażalenia oraz powołujące okoliczności z art. 168 § 1 kpc podlega rozpoznaniu automatycznie jako zażalenie albo jako wniosek o przywrócenie terminu nie zaś równocześnie jako zażalenie i wniosek o przywrócenie terminu.

Jeśli dłużnik twierdzi, że dokonał czynności w terminie powinien wnieść zażalenie i tak też uczynił.

W dalszym ciągu podnieść należy, że Sąd I instancji mimo wniesienia skargi po terminie rozważał czy nie zachodziły uchybienia uzasadniające podjęcie działań na podstawie art. 759 § 2 kpc, gdyż gdyby tego rodzaju sytuacja miała miejsce brak byłoby przesłanek do odrzucenia skargi z przyczyn określonych w art. 767<sup>(3)</sup> kpc.

Sąd Rejonowy zobowiązał biegłą do ustosunkowania się do zarzutów podniesionych w skardze a dotyczących szacowania nieruchomości. Biegła ustosunkowała się szczegółowo do wszystkich zarzutów a Sąd I instancji prawidłowo ocenił, że wobec treści złożonych wyjaśnień nie ma przesłanek by podważać sporządzony operat szacunkowy, a w konsekwencji rozważać potrzebę podjęcia czynności nadzorczych w trybie art. 759 § 2 kpc. Aktualnie w zażaleniu dłużnik podnosi nowe zarzuty a w szczególności nieuwzględnienie przez biegłą faktycznego stanu nieruchomości pomijając jej podział na 12 działek, co umożliwia w prosty sposób ich przekształcenie w działki budowlane o zupełnie innej wartości, a w konsekwencji wadliwe porównanie do terenów niepodzielonych w innej miejscowości i w dalszym ciągu zaniżenie wartości. Zarzuty powyższe należy uznać po pierwsze za spóźnione, po drugie za niezasadne wobec faktu, że wycena dotyczy istniejącego a nie przyszłego stanu nieruchomości, po trzecie zaś aktualnie ocenie podlega trafność odrzucenia skargi wobec wniesienia jej po terminie wobec braku przesłanek do podjęcia czynności w trybie art. 759 § 2 kpc.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że Sąd I instancji prawidłowo odrzucił skargę na opis i oszacowanie. W konsekwencji zażalenie jako nieuzasadnione podlegało w tej części oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 i 13 § 2 kpc.

Dłużnik zaskarżył postanowienie Sądu I instancji w całości. Zażalenie w części dotyczącej punktu II było niedopuszczalne.

Stosownie do art. 767<sup>4</sup> § 1 k.p.c. zażalenie na postanowienie sądu rozstrzygające skargę na czynności komornika przysługuje tylko w wypadkach wskazanych w ustawie. Chodzi zatem o postanowienia, których zaskarżalność

przewidziano wprost w przepisach części trzeciej Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu egzekucyjnym (np. ukaranie przez komornika grzywną - art. 768 k.p.c., zawieszenie lub umorzenie postępowania przez komornika - art. 828 k.p.c., orzeczenie o kosztach egzekucyjnych - art. 770 k.p.c.). Nadto z mocy odpowiednio stosowanego w postępowaniu egzekucyjnym art. 13 § 2 k.p.c., zażalenie przysługuje na postanowienie sądu kończące postępowanie w sprawie w rozumieniu art. 394 § 1 in principio k.p.c. oraz na postanowienia wymienione w części enumeratywnej art. 394 § 1, jeżeli przewidziane w nim przypadki są aktualne w postępowaniu egzekucyjnym. W postępowaniu egzekucyjnym przez "kończące postępowanie w sprawie" należy rozumieć również takie orzeczenia sądowe, które kończą samodzielną, wyodrębnioną część tego postępowania (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 4 stycznia 1973 r., III CRN 344/72, OSNCP 1973 z 7-8 poz. 144).

Przepisy części trzeciej kodeksu cywilnego nie przewidują wprost zażalenia na postanowienie stwierdzające brak podstaw do wydania komornikowi zarządzeń z art. 759 § 2 k.p.c.; postanowienie takie nie kończy też postępowania egzekucyjnego lub jego samodzielnej części, ani nie należy do żadnej z kategorii orzeczeń wymienionych z art. 394 k.p.c. Należy więc uznać je za niezaskarżalne.

W konsekwencji zażalenie w tej części podlegało odrzuceniu na podstawie art. 373 kpc w zw. z art. 397 § 2 i 13 § 2 kpc.

Niezaskarżalne jest zawarte w pkt. IV i V rozstrzygnięcie dotyczące zwolnienia dłużnika od kosztów postępowania skargowego oraz obciążenia kosztami postępowania skargowego, od których był zwolniony skarżący - Skarbu Państwa. Dopuszczalność zaskarżenia w postępowaniu cywilnym jest uzależniona od istnienia interesu prawnego po stronie skarżącego, który najogólniej rzecz ujmując polega na niezgodności orzeczenia z żądaniem zgłoszonym przez stronę (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r. III CZP 36/09, Lex nr 503592). Bez wątplenia strona zwolniona od kosztów postępowania nie ma interesu prawnego w skarżeniu orzeczenia w tym przedmiocie, jest więc ono niezaskarżalne.

W rezultacie zażalenie co do pkt. IV i V podlegało jako niedopuszczalne odrzuceniu (art. 370 k.p.c. w zw. z art. 373 zd. 1 i art. 397 § 2 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Nie jest uzasadnione zażalenie w części dotyczącej oddalenia wniosku o zawieszenie postępowania w sprawie Km 8745/12. Stanowisko Sądu I instancji w tym zakresie należy uznać za trafne a co więcej niezakwestionowane skutecznie w zażaleniu przez dłużnika.

Z tych względów zażalenie jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu co do punktu III postanowienia – na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 i 13 § 2 kpc.