

S P R A W O Z D A N I E

z lustracji w zakresie sumy oszacowania i ceny wywołania nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi, przeprowadzonej w grudniu 2016 roku przez sędziego wizytatora Sądu Okręgowego w Łodzi do spraw egzekucyjnych Elżbietę Gawryszczak

I. Zagadnienia wstępne

Przedmiotem lustracji objęto 62 sprawy prowadzone przez Komorników Sądowych: przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Janusza Kruka i Tomasza Górnisiewicza, przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu Macieja Pakowskiego, przy Sądzie Rejonowym w Łowiczu Marka Cichala, przy Sądzie Rejonowym w Kutnie Dariusza Fola, w których była prowadzona egzekucja z nieruchomości, przy czym Komornicy dokonali w nich opisu i oszacowania nieruchomości i ustalili cenę wywołania nieruchomości, a nieruchomości były obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi. Kontrolę przeprowadzono w wykonaniu planu pracy sędzi wizytator na rok 2016.

II. Informacje ogólne

Przepisy w aspekcie których należało dokonać oceny w zakresie sumy oszacowania i ceny wywołania nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi to przepisy kodeksu postępowania cywilnego oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1263) wydane na podstawie art. 947 § 2 k.p.c.

W szczególności art. 947 k.p.c., który stanowi w § 1, że w protokole opisu i oszacowania komornik wymieni:

- 1) oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
- 2) budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
- 3) stwierdzone prawa i obciążenia;
- 4) umowy ubezpieczenia;
- 5) osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;
- 6) sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
- 7) oszacowanie z podaniem jego podstaw;
- 8) zgłoszone prawa do nieruchomości;
- 9) inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

§ 1¹. Jeżeli na ruchomościach, wierzytelnościach lub prawach zajętych wspólnie z nieruchomością ustanowiony został zastaw rejestrowy, w opisie należy wymienić przedmiot obciążony zastawem rejestrowym oraz wierzytelność, którą zastaw ten zabezpiecza.

§ 2. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, mając na względzie zapewnienie prawidłowej wyceny nieruchomości oraz sprawność postępowania i skuteczność egzekucji.

Art. 948 k.p.c., zgodnie z którym – § 1 oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się.

§ 1¹. Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono w terminie trzech lat od daty umorzenia postępowania, w którym dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, komornik dokona nowego opisu i oszacowania tylko na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Dłużnik może złożyć taki wniosek w terminie dwóch tygodni

od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty, o czym należy go pouczyć przy doręczeniu wezwania.

§ 2. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

§ 3. Opiszem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna.

Art. 949 k.p.c. Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń, przynależności lub pożytków albo gdy rzeczy takie znajdują się we władaniu osób trzecich, oznacza się osobno wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, wreszcie osobno wartość całości tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną, obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Art. 952 k.p.c. Zajęta nieruchomość ulega sprzedaży przez licytację publiczną. Termin licytacji nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania ani też przed uprawomocnieniem się wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję.

Art. 953 § 1 k.p.c. Komornik ogłosi o licytacji przez publiczne obwieszczenie, w którym wymienia:

- 1) nieruchomość, która ma być sprzedana, ze wskazaniem miejsca jej położenia i przeznaczenia gospodarczego, imienia i nazwiska dłużnika wraz z podaniem księgi

wieczystej i miejsca jej przechowania lub z oznaczeniem zbioru dokumentów i sądu, w którym zbiór ten jest prowadzony;

2) czas i miejsce licytacji;

3) sumę oszacowania i cenę wywołania;

4) wysokość rękójmi, którą licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że rękójmia może być również złożona w książeczkę oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękójmi albo w inny wskazany przez komornika sposób;

5) czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomości oraz przeglądać w sądzie akta postępowania egzekucyjnego;

ponadto w obwieszczeniu należy podać:

6) wzmiankę, że prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję;

7) wyjaśnienie, że użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Art. 965 k.p.c. Najniższa suma, za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji (cena wywołania), wynosi trzy czwarte sumy oszacowania.

Art. 966 k.p.c. Suma przypadająca w chwili zajęcia na podstawie umowy ubezpieczenia dłużnikowi, przeciwko któremu toczy się postępowanie egzekucyjne, przechodzi na nabywcę i to również w części niepodlegającej zajęciu. O sumę tę podwyższa się cenę nabycia.

Art. 973 k.p.c. Po wywołaniu licytacji komornik podaje do wiadomości obecnych:

1) przedmiot przetargu;

2) cenę wywołania;

3) sumę rękójmi;

4) termin uiszczenia ceny nabycia;

5) ciążące na nieruchomości zaległości w podatkach państwowych oraz innych daninach publicznych, jeżeli wysokość tych sum jest zgłoszona, z wyjaśnieniem, które z nich obciążają nabywcę bez zaliczenia na cenę nabycia;

6) prawa obciążające nieruchomość, które będą utrzymane w mocy z zaliczeniem i bez zaliczenia na cenę nabycia;

7) wynikające z akt zmiany w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, jeżeli zaszły po jej opisie i oszacowaniu.

Art. 974 k.p.c. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość według stanu objętego opisem i oszacowaniem z uwzględnieniem zmian podanych do wiadomości przez komornika na terminie licytacyjnym.

Art. 983 k.p.c. Jeżeli nikt nie zgłosił wniosku o przejęcie nieruchomości w myśl artykułu poprzedzającego albo przedmiot egzekucji nie jest nieruchomością rolną, komornik na wniosek wierzyciela wyznacza drugą licytację, na której cena wywołania stanowi dwie trzecie sumy oszacowania. Cena ta jest najniższa, za którą można nabyć nieruchomość.

Art. 985 k.p.c. § 1 Jeżeli po drugiej licytacji żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność, postępowanie egzekucyjne umarza się i nowa egzekucja z tej nieruchomości może być wszczęta dopiero po upływie 6 miesięcy od daty drugiej licytacji.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1263)

§ 1 1. W celu sporządzenia opisu nieruchomości komornik przeprowadza oględziny nieruchomości.

2. Komornik z urzędu ustala fakty, które mają znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości.

§ 2 Opis nieruchomości w sposób przejrzysty określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1-6, 8 i 9 oraz § 11 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, w tym informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub

gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505) oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961).

§ 3 1. W opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania.

3. W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4 Opis nieruchomości rolnych w sposób przejrzysty wskazuje w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw.

§ 5 Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości.

§ 6 Jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywisty z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

§ 7 1. Biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika.

2. Komornik może z ważnej przyczyny przedłużyć termin wyznaczony biegłemu.

§ 8 Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych

przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik w protokole oszacowania podaje wartość nieruchomości bez kwoty podatku od towarów i usług oraz wartość nieruchomości zawierającą kwotę tego podatku.

I. Analiza spraw poddanych lustracji

We wszystkich sprawach przedstawionych do lustracji oszacowanie nieruchomości było przeprowadzone przez powołanych przez Komorników rzeczoznawców majątkowych. W przeważającej części spraw przedstawionych do kontroli byli to różni rzeczoznawcy majątkowi, natomiast w przypadku spraw przedstawionych przez Komornika Janusza Kruka rzeczoznawcą, który dokonywał szacowania nieruchomości we wszystkich przedstawionych do lustracji sprawach była Grażyna Dębowska.

Komornicy w różnej formie zlecają rzeczoznawcą majątkowym przeprowadzenie szacowania wartości zajętych nieruchomości i tak :

W przypadku Komorników Dariusza Fola, Marka Cichala i Tomasza Górnisiewicza Komornicy zlecają przeprowadzają rzeczoznawcy majątkowemu czynności niezbędnych do sporządzenia szacowaniem wartości nieruchomości. Natomiast Komornicy Janusz Kruk i Maciej Pakowski wydają w tym przedmiocie postanowienia.

W większości spraw przedstawionych do lustracji zajęte w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomości były obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek bądź przymusowych, bądź też umownych. Hipoteki ujawnione były w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla zajętych nieruchomości.

Taka sytuacja miała miejsce między innymi w sprawach :

Komornika Dariusza Fola: Km 271/12, Km 28/13, Km 473/13, Km 326/14, Km278/13, Km 581/13,

Komornika Macieja Pakowskiego: Km 601/14, Km 407/13,

Komornika Tomasza Górnisiewicza: Km 77/14, Km 1627/13, Km 964/14, Km 1603/13, Km 1392/13, Km 95/14, Km 1688/12, Km 2214/11, Km 101/12, Km 655/13,

Komornika Marka Cichala: Km 1145/13, Km 2071/11, Km 168/12, Km 1707/11, Km 581/14, Km 1730/13, Km 1644/10 , Km 340/11, Km 1320/15

Komornika Janusza Kruka : Km 763/13, Km1844/12, Km 986/12, Km 877/13, Km 2763/12, Km 848/12, Km 89/14, Km 2192/12.

We wszystkich sprawach przedstawionych do lustracji rzeczoznawcy dokonywali szacunku zajętych nieruchomości poprzez odwołanie do wartości rynkowych nieruchomości. W sporządzonych przez rzeczoznawców operatach znajdowały się informacje o obciążeniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek umownych, bądź przymusowych, przy czym fakt obciążenia nieruchomości tego rodzaju ograniczonymi prawami rzeczowymi nie wpływał na wartość sumy oszacowania nieruchomości, a tym samym nie wpływał na ustalenie ceny wywołania.

W mojej ocenie jest to sytuacja prawidłowa, bowiem sam fakt obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek nie wpływa na wartość rynkową nieruchomości, a tym samym na wartość sumy oszacowania.

W kilku sprawach przedstawionych do lustracji zajęte nieruchomości były obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności osobistych, bądź prawa dożywocia.

Obciążenia te były ujawnione w działach III ksiąg wieczystych zajętych nieruchomości.

Taka sytuacja miała miejsce w sprawach:

Komornika Marka Cichala :

Km 837 /11 – zajęta nieruchomość obciążona była prawem dożywocia;

Km 1313/12 – zajęta nieruchomość obciążona była służebnością osobistą mieszkania i prawem używania działki dla osoby uprawnionej;

Km 1707/11 – zajęta nieruchomość obciążona była służebnością osobistą na rzecz osoby uprawnionej polegająca na prawie przechodu, korzystania z wejścia do budynku znajdującego się na nieruchomości oraz klatki schodowej.

Komornika Janusza Kruka:

Km 1071/13 – zajęta nieruchomość obciążona była służebnością osobistą mieszkania osoby uprawnionej na okres 10lat;

Km 877/13 – zajęta nieruchomość obciążona była służebnością mieszkania osoby uprawnionej.

We wszystkich sprawach, za wyjątkiem sprawy Km 1071/13 Komornika Janusza Kruka, rzeczoznawcy szacowali wartość obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, suma oszacowania nieruchomości uwzględniała wartość obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym ujawnionym w dziale III księgi wieczystej.

Komornicy ustalając cenę wywołania brali za podstawę wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu wartości obciążającego nieruchomość ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w dziale III księgi wieczystej.

Jedynie w sprawie Km 877/13 Komornika Janusza Kruka rzeczoznawca określiła wartość nieruchomości na 6.479.000 zł, wartości obciążenia służebnością osobistą na kwotę 259.500 zł, natomiast Komornik określając cenę wywołania, za jej podstawę przyjął wartość szacowania nieruchomości bez uwzględnienia wartości obciążenia, tj. cenę wywołania określił na $\frac{3}{4}$ kwoty 6.479.000 zł .

Generalnie w przedstawionych do lustracji sprawach komornicy w sposób prawidłowy sporządzali protokoły z opisu i oszacowania zajętych nieruchomości, przy czym w większości spraw komornicy odwoływali się w tym zakresie do operatów sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych.

Jedynie w sprawie Km 411/15 Komornika Janusza Kruka protokół z opisu i oszacowania z dnia 16 września 2015 r. nie został podpisany przez komornika (-k. 60 – 66 v. akt), w tej sprawach także pod postanowieniem o powołaniu biegłej do oszacowania nieruchomości i pod postanowieniem o przyznaniu biegłej wynagrodzenia brak było podpisu Komornika (-k. 51 akt i K. 174 akt).

Na marginesie należy także zauważyć, że w tej sprawie postanowieniem z dnia 24 listopada 2015 r. Komornik ustalił koszty egzekucyjne na kwotę 4217,53 zł, przy takim ustaleniu wysokości kosztów egzekucyjnych postanowienia zawiera stwierdzenie, że koszty egzekucyjne zostały zapłacone w kwocie 4947,82 zł „wraz

z daninami publicznoprawnymi” nie jest jasne jakie daniny publicznoprawne uwzględnił Komornik w postanowieniu o ustaleniu wysokości kosztów postępowania egzekucyjnego, które nie mieszczą się w dyspozycji art.49 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sadowych i egzekucji (tekst. Jedn. Dz.U. z 2015r. , poz.790 ze zm.).

Generalnie, w przedstawionych do lustracji sprawach komornicy w sposób prawidłowo ustalali cenę wywołania w oparciu o sumę oszacowania, stanowiącą odzwierciedlenie wartości rynkowej nieruchomości przedstawioną w operatach szacowania nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych.

We wszystkich przedstawionych do lustracji sprawach suma wywołania przy pierwszej licytacji określana była w wysokości $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania (art. 965 k.p.c.).

W tym zakresie nie stwierdziłam żadnych nieprawidłowości.

IV. Wnioski

Generalnie czynności podejmowane przez komorników w przedstawionych do lustracji sprawach w zakresie sumy oszacowania i ceny wywołania nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi były prawidłowe.

Komornicy na ogół bez zwłoki zlecali biegłemu podjęcie czynności związanych z oszacowaniem nieruchomości. Upowszechniła się przy tym praktyka wcześniejszego sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłych, przed wyznaczeniem terminu opisu i oszacowania.

Z czynności opisu i oszacowania komornicy sporządzają protokół, którego treść określa szczegółowo art. 947 k.p.c. Nie stwierdziłam istotnych uchybień co do treści powyższych protokołów, poza przypadkiem opisanym w protokole, gdy protokół z opisu i oszacowania nieruchomości nie zawierał podpisu Komornika Janusza Kruka.

W przypadku obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla zajętych

nieruchomości wartość tych obciążeń (poza wypadkiem opisanym w protokole) była uwzględniana przy ustaleniu sumy wywołania.

We wszystkich przedstawionych do lustracji sprawach cena wywołania była prawidłowo ustalona w odniesieniu do sumy oszacowania.

Łódź, 31 stycznia 2017 roku



Wizytator ds. Egzekucyjnych

SSO Elżbieta Gawryszczak