



## Aktualizacja operatu szacunkowego

22 Kwietnia, 2018r.

Egzekucja z nieruchomości to postępowanie bardzo sformalizowane, biorąc pod uwagę sam przedmiot postępowania. Jedną z ważniejszych czynności, które zostają podjęte w toku egzekucji z nieruchomości jest dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości, które następuje na wniosek wierzyciela, zaraz po bezskutecznym wezwaniu dłużnika do zapłaty należności.

Warto pokrótce wskazać, że wszelkie czynności, w tym właśnie dokonanie operatu szacunkowego podejmowane są na wniosek wierzyciela, któremu zależy na szybkim odzyskaniu swych należności. I tak, wnioskując o przeprowadzenie egzekucji z konkretnej nieruchomości należącej do dłużnika, należy mieć na uwadze, że po bezskutecznym upływie terminu zapłaty, komornik przystąpi do dokonania opisu i oszacowania.

Zasadą jest, że to komornik sądowy dokonuje takiego opisu nieruchomości, z której prowadzona jest egzekucja. Jednakże, samo oszacowanie nieruchomości może dokonać wyłącznie powołany w tym celu biegły. Jak wskazał w postanowieniu z dnia 14 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy:

**„w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości biegły powołany przez komornika sporządza operat szacunkowy celem jego wykorzystania do przeprowadzenia czynności opisu i oszacowania. Po jego złożeniu komornik niezwłocznie przystępuje do spisania protokołu, o którym mowa w art. 947 § 1 kpc. Zatem opinia ta stanowi element potrzebny do dokonania przez komornika czynności opisu i oszacowania, a to właśnie na jej podstawie, a nie w oparciu o sam operat, następuje określenie ceny wywołania licytowanej nieruchomości” (post. SO w Bydgoszczy z dnia 14.11.2014 r., sygn. akt II Cz 743/14).”**

Zgodnie z treścią art. 7 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami „Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi”. W postępowaniu egzekucyjnym powołany biegły rzeczoznawca majątkowy uprawniony jest do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, w tym m.in. ustawy o gospodarce nieruchomościami czy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

W myśl art. 156 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy (o gospodarce nieruchomościami), pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza rzeczoznawca majątkowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane zgodnie z przepisami ustawy (art. 174 ust. 2 u.g.n.). Oszacowanie przybiera zatem postać operatu szacunkowego i stanowi podstawę wskazania wartości oszacowania oraz jego podstaw w protokole opisu i oszacowania sporządzanym przez komornika, a następnie oznaczenia sumy oszacowania i ceny wywołania (art. 953 § 1 pkt 3 k.p.c.) (tak w wyroku SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2018 r. słusznie wskazał, że:

**„Operat szacunkowy sporządzany w celu oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym powinien odpowiadać wymogom określonym w kodeksie postępowania cywilnego, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Mając na względzie, że warunki rynkowe, stanowiące podstawę do wyceny nieruchomości, są z istoty rzeczy zmienne, art. 156 ust. 3 u.g.n. stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, w którym został sporządzony, co do zasady przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast po upływie tego okresu jego wykorzystanie jest dopuszczalne po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4 u.g.n.)” (wyrok SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17).”**

W ustawie o gospodarce nieruchomościami mocodawca zawarł dyspozycję, którą należy więc stosować do sporządzonych na piśmie wszystkich opinii o wartości nieruchomości, czyli operatów szacunkowych. W przepisach nie znajdziemy żadnego wyłączenia, z którego by wynikało, iż w danym postępowaniu operat szacunkowy ma inny termin ważności. W ustawie jest wprost wskazane, że operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a więc jeżeli chodzi o postępowanie egzekucyjne- w celu przeprowadzenia licytacji. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu, jednakże wyłącznie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd Najwyższy w wyżej zacytowanym

wyroku zaznaczył, że „potwierdzenie to następuje przez umieszczenie na operacie klauzuli aktualizacyjnej przez sporządzającego operat rzeczoznawcę, a ponadto – w stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 września 2017 r. – dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wycenę, wskazanych w art. 154 u.g.n.” Są to istotne informacje, o których należy pamiętać, bowiem wielokrotnie dochodzi do sytuacji, kiedy komornik sądowy przystępuje do licytacji nieruchomości, opierając się na nieaktualnym operacie szacunkowym. Co to może oznaczać? A mianowicie to, że z uwagi na fakt, iż ceny nieruchomości wciąż się zmieniają, operat może znacznie zaniżyć wycenę danej nieruchomości. „Wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości (operat szacunkowy) wymaga stosownego potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie, bądź zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności, niezależnie od upływu terminu do wykorzystania opinii w sprawie (art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)” (postanowienie SN z dnia 20 maja 2010 r. V CSK 13/10). Z powyższych należy wywnioskować, iż pojawia się potrzeba podpisania klauzuli, zamieszczenia daty i pieczęci rzeczoznawcy majątkowego celem aktualizacji operatu.

Przeszukując orzecznictwo polskich sądów możemy natrafić na wiele rozbieżnych orzeczeń, w których to sądy wskazują, obowiązek pozyskiwania klauzuli aktualności w operacie szacunkowym nie ma zastosowania do operatów szacunkowych sporządzanych w postępowaniach egzekucyjnych z nieruchomości. W najnowszej linii orzecznictwa Sądu Najwyższego odnajdujemy stanowcze stanowisko, które neguje powyższe podejście, a mianowicie, Sąd Najwyższy uznał, że:

**„pogląd ten nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których podkreśla się uniwersalny charakter ustanowionych w niej unormowań dotyczących wyceny nieruchomości (art. 149 u.g.n.)” (wyrok SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17). Organ egzekucyjny, podobnie jak sąd, nie jest władny samodzielnie ocenić czy wartość nieruchomości określona w opinii uległa zmianie. Spoczywa na nim natomiast powinność sprawdzenia, w ramach kontroli wymaganej formalnych operatu (tak w wyroku Sąd Najwyższy z dnia 5 lutego 2016 r., IV CSK 232/15, niepubl.), czy w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. nie upłynął czas, w którym operat może być wykorzystany, a w razie potrzeby – uzyskania potwierdzenia aktualności operatu przez rzeczoznawcę majątkowego. W tym miejscu warto przywołać stanowisko Sądu Okręgowego w Szczecinie, który w postanowieniu z dnia 20 marca 2015 r. przywołał ogólną zasadę ważności operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, która to ważność wynosi 12 miesięcy. Zgodnie bowiem z art. 156 punkty 3 i 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami – operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla**

**którego został sporządzony przez okres 12. miesięcy od daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu, jednak po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. (post. SO w Szczecinie z dnia 20.03.2015 r., sygn. akt II Cz 2403/14)”**

Ewentualne błędy na tym etapie postępowania, w tym nieaktualny operat szacunkowy naruszać mogą nie tylko interesy dłużnika lub wierzycieli, ale i interesy innych osób, np. licytantów i nabywcy, wpływając na możliwość zbycia nieruchomości i cenę możliwą do uzyskania na licytacji. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy:

**„Odrzucenie stosowania art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. skutkowałoby zatem brakiem klarownych reguł co do konsekwencji upływu czasu i zmiany warunków rzutujących na wycenę w okresie po sporządzeniu operatu szacunkowego, lecz przed dokonaniem na jego podstawie opisu i oszacowania” (wyrok SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17).”**

W ocenie Sądu Najwyższego wyrażonego w orzeczeniu z dnia 23 kwietnia 1998 r. wskazać przede wszystkim należy na konkluzję, że w dobie gospodarki rynkowej cena jest istotnym czynnikiem decydującym o chęci nabycia jakichkolwiek dóbr. Zasada ta nie omija transakcji mających za przedmiot nieruchomość. Tym samym musi mieć to również zastosowanie do egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości. Dodatkowo treść § 136 ust. 1 rozp. w spr. czynn. kom. wskazuje, iż sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Biorąc pod uwagę powyższe należy podnieść, iż zmiana cen nieruchomości może uzasadniać sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania (post. SN z dnia 23.04.1998 r., sygn. akt I CKN 639/97).

Reasumując powyższy wywód uznać należy, że jeżeli komornik sądowy dokonał opisu i oszacowania nieruchomości opierając się na opinii, którą rzeczoznawca sporządził ponad 12 miesięcy przed ukończeniem opisu i oszacowania, a która to opinia nie zawierała potwierdzenia aktualności to działanie takie jest niezgodne z prawem w rozumieniu art. 23 ust. 1 Ustawy o komornikach sądowych i egzekucji. Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że „w kontekście odpowiedzialności odszkodowawczej (...), że uchybienie to powinno być podnoszone w skardze na czynność komornika w postaci opisu i oszacowania. Zaniechanie niesienia skargi na czynność komornika nie uchyla bowiem odpowiedzialności odszkodowawczej komornika za działania lub zaniechania niezgodne z prawem (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2007 r., III CSK 381/06). Oznacza to, że jeżeli komornik oparł się na nieaktualnym operacie szacunkowym, czym wyrządził szkodę majątkową można ubiegać się o odszkodowanie na zasadach ogólnych.