



Skarga na opis i oszacowanie nieruchomości

13 Marca, 2018r.

Egzekucja z nieruchomości jest z uwagi już na sam przedmiot postępowaniem bardzo sformalizowanym, jej regulacja polega na wyodrębnieniu kolejnych faz postępowania, w których powinno się zapewnić pełną ochronę praw dłużnika. Pomimo szczególnego charakteru postępowania, zdarza się, iż organ egzekucyjny dopuszcza się wielu nieprawidłowości i naruszeń przepisów proceduralnych w toku prowadzonej egzekucji.

Kolejnym etapem po zajęciu nieruchomości i po bezskutecznym wezwaniu dłużnika do zapłaty należności jest zlecenie przez komornika, na wniosek wierzyciela wykonania przez biegłego opisu i oszacowania nieruchomości, który na potrzeby postępowania egzekucyjnego sporządza operat szacunkowy. Warto przybliżyć sobie tę tematykę, bowiem zdarza się, iż dochodzi do wielu nieprawidłowości na tym etapie postępowania poprzez m.in. zaniechanie przez komornika zawiadomienia uczestników o tej czynności, obniżenie wartości nieruchomości przez biegłego w operacie szacunkowym, czy też dokonania złego czy niepełnego opisu przedmiotu.

Co do zasady, to komornik sądowy jako organ przeprowadzający postępowanie egzekucyjne dokonuje opisu nieruchomości. Jednakże, dokonanie niektórych czynności może on zlecić biegłemu. Z kolei, oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa.

Zlecając więc dokonanie oszacowania nieruchomości, komornik sądowy zobowiązany jest powiadomić wszystkich znanych mu uczestników, tj. dłużnika, czy wszystkich wierzycieli hipotecznych, których wpisy widnieją w dziale IV księgi wieczystej, o terminie opisu i oszacowania. Uczestnikami, w myśl art. 922 k.p.c. są oprócz wierzyciela i dłużnika również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, także organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste.

Przyznanie na podstawie art. 922 KPC statusu uczestnika postępowania egzekucyjnego ex lege może być wprawdzie wynikiem przysługiwania ograniczonego prawa rzeczowego, ale decydujące jest przede wszystkim, aby nabycie tego prawa było skuteczne w konkretnym postępowaniu egzekucyjnym” (wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 r., sygn. akt II CSK 8/11). Brak zawiadomienia któregokolwiek z uczestników o czynności opisu i oszacowania stanowi naruszenie przepisu art. 945 § 1 k.p.c.

Przy zawiadamianiu uczestników o przedmiotowej czynności ważne jest, by dochować terminu, o którym mowa w art. 945 § 3 k.p.c., a mianowicie zawiadomienia powinny być dokonane nie później niż na dwa tygodnie przed rozpoczęciem opisu.

Następnie, jeżeli komornik w sposób prawidłowy zawiadomi uczestników dochowując powyższego terminu, może przystąpić do czynności, z której sporządza protokół. Artykuł 947. § 1. k.p.c. wskazuje, 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.

Są to więc informacje przedmiotowo istotne, które winny znaleźć się w protokole z tejże czynności.

Jak już wyżej wspomniano, oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 7 mówi, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartości te określają właśnie rzeczoznawcy majątkowi. Celem opisu i oszacowania jest stworzenie podstawy do ustalenia ceny

wywołania, a pośrednio ceny sprzedaży nieruchomości. Dyspozycja art. 948 § 2 k.p.c. nakazuje, by w oszacowaniu podać osobno wartości nieruchomości, budowli i innych urządzeń przynależności i użytków oraz osobno wartości całości, jak również wartości części nieruchomości, która 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 nieruchomościę szczególności świadczymy tytułu takich praw.

Szczegółowe zasady oraz ryby sporządzania operatu szacunkowego zostały określone rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a następnie rozwinięte w Standardach Zawodowych uchwalonych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Powyższe oznacza, że operat szacunkowy ma charakter urzędowy, a standard zawodowy musi być przestrzegany przez rzeczoznawców majątkowych, żeby każdy wykonany operat szacunkowy obejmował te same wymagania, warunki ograniczające i założenia, które wpływają na wycenę i daną wartość. Powyższe regulacje określają przedmiotowo istotne informacje, które winny zostać zawarte w każdym operacie szacunkowym, a mianowicie, powinien być określony przedmiot i zakres wyceny, np. konkretna nieruchomość, z której prowadzona jest egzekucja bądź też jej wydzielona część, powinien również zawierać określenie celu wyceny oraz źródła informacyjne, jak na przykład dane o przedmiocie wyceny oraz źródła danych o cenach transakcyjnych.

Z racji tego, że oszacowanie stanowi podstawę ustalenia wartości będącej następnie podstawą wyliczenia ceny wywołania, wymaga się by było ono rzetelne i odpowiadało rzeczywistemu stanowi nieruchomości (wyrok SO w Szczecinie z 27.02.2015 r., sygn. akt II Cz 201/15). Należy w tym miejscu wspomnieć, iż zasadą jest, że sporządzenie opisu nieruchomości musi być poprzedzone jej oględzinami, co wynika ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie ze standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych VII.1 "Zasady sporządzania operatu szacunkowego", sporządzenie opisu nieruchomości winno być każdorazowo poprzedzone oględzinami i badaniem stanu nieruchomości (pkt 9.3.1). Jest to istotny element, którego nie może zabraknąć przy sporządzaniu operatu szacunkowego, bowiem nieprzeprowadzenie oględzin i sporządzenie operatu nie odpowiada przepisom prawa. Jest to poważne uchybienie i może stanowić podstawę do podważenia operatu szacunkowego. Należy też zauważyć, że zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami odejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W operacie szacunkowym należałoby zatem wskazać znane cechy decydujące o podobieństwie (Wyrok NSA w Warszawie z dnia 3 marca 2010r., r. sygn. akt II OSK 481/09). Są to, jak wynika z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami

, położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Koniecznym jest więc, z uwagi na powyższe, by biegły sądowy dokonał oględzin i sporządził na tej podstawie rzetelny operat.

Zatem, jeżeli postępowanie egzekucyjne jest już na tym etapie i doszło do zlecenia wykonania operatu, należy zwrócić na ten dokument szczególną uwagę, bowiem często dochodzi do błędów, które pojawiają się w operacie, m.in. jest to niedokładny, a nawet niedbały opis nieruchomości, który pomija czynniki, które wpływają na wartość przedmiotu. Może się zdarzyć również tak, że biegły przyjmie do ceny nieruchomości transakcje dotyczące innych, np. przyjęcie do porównania cen identycznego mieszkania w centrum Warszawy, z mieszkaniem w okolicach podmiejskich.

Doszło więc do sporządzenia wadliwego operatu szacunkowego, który przykładowo znacząco obniża wartość nieruchomości. Co możemy zrobić?

Kodeks postępowania cywilnego zawiera dodatkowy środek obrony dla dłużnika, którym jest skarga na opis i oszacowanie (art. 950 k.p.c.). Zgodnie z art. 950 k.p.c. termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4, a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Z przepisu tego wynika, że jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu, termin zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4 k.p.c., a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 stycznia 2013 r., sygn. akt SK 18/11). Krótko mówiąc, ukończenie opisu i oszacowania to podpisanie przez komornika protokołu, którego to termin wskazuje komornik w zawiadomieniu bądź obwieszczeniu o dokonaniu tejże czynności. Jeżeli zaś nie ukończono opisu i oszacowania w tym terminie, organ powinien zawiadomić każdego z uczestników o ukończeniu tej czynności. .

Mając więc na uwadze powyższe, w sytuacji wniesienia do Sądu, a następnie uwzględnienia skargi dłużnika na wadliwy operat, to Sąd nakaże komornikowi sporządzenie nowego opisu i oszacowania, chyba że wystarczające będzie jego uzupełnienie. Skarga ta jest istotna na gruncie postępowania egzekucyjnego, bowiem od tej czynności nie wiele już pozostaje do obwieszczenia o przeprowadzeniu licytacji. Jednakże, zaskarżenie opisu i oszacowania wydłuża nam ten czas. Im dłużej będzie trwało postępowanie co do wartości nieruchomości, tym dłużej odwlecze się w czasie licytacja nieruchomości.

By admin | 29 grudnia, 2018