

*Sygn. akt II Cz 9/17*

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Agnieszka Terpiłowska

*po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2017 r. w Świdnicy na posiedzeniu niejawnym zażalenia dłużników H. W. i A. W. na postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 10 października 2016 r., sygn. akt I Co 2207/15, w sprawie ze skargi dłużników na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy – A. S., w sprawie egzekucyjnej KM 2171/15, z wniosku wierzyciela (...) w W.*

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

**oddalić zażalenie.**

(...)

## UZASADNIENIE

*Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 października 2016 r., Sąd Rejonowy oddalił skargę dłużników H. W. i A. W. na czynność Komornika Sądowego w postaci opisu i oszacowania. W ocenie Sądu sporządzony przez biegłego sądowego operat szacunkowy zawiera wszystkie elementy przewidziane w art. 948 kpc, a w samym opisie i oszacowaniu brak jest jakichkolwiek uchybień formalnych. Skarga dłużników stanowiła zaś wyłącznie polemikę z rzeczoznawcą, który ustosunkował się do ich zarzutów wskazując, że do określenia stawki czynszu zastosował metodę porównawczą, badając obszar całego województwa (...)z racji nietypowego charakteru nieruchomości. Przyznał przy tym, że sąsiedztwo strefy ekonomicznej ma znaczenie dla wyceny nieruchomości i wziął to pod uwagę. Natomiast informacje, które miałyby być uzyskane z (...)byłyby nieobiektywne, bowiem grunty objęte planem miejscowym, są sprzedawane na innych zasadach. Tym samym Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia skargi dłużników.*

*W zażaleniu na powyższe postanowienie, dłużnicy zarzucili naruszenie:*

- 1. art. 379 pkt 4 kpc w zw. z art. 323 kpc i art. 361 kpc, poprzez wydanie postanowienia, którym rozpoznano skargę w składzie nieuwzględniającym sędziego prowadzącego posiedzenie jawne, na którym doszło do przesłuchania biegłego;*
- 2. art. 948 kpc oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, poprzez przyjęcie, że jedyną formą generowania dochodu jest uzyskanie czynszu dzierżawnego w sytuacji, gdy biegły nie posiada wystarczającej ilości danych dotyczących osiąganego lub możliwego do osiągnięcia dochodu prowadzenia stacji benzynowej wraz z szeroko rozbudowaną częścią usługową, a także zaniechanie próby ustalenia wartości nieruchomości w postaci rzeczywistej oceny wartości posadowionego budynku;*

**3. art. 948 kpc w zw. z powołanym rozporządzeniem, poprzez zastosowanie metody porównawczej, co do której przyjęto zbyt małą ilość transakcji porównawczych, bez uwzględnienia specyfiki możliwości wykorzystania wycenianego gruntu;**

4. przepisów postępowania, poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dłużników o uzyskanie informacji z (...) na okoliczność dokonanych transakcji sprzedaży gruntów, co pozwoliłoby na weryfikację transakcji objętych badaniem porównawczym.

**Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia.**

**Sąd Okręgowy zważył. Zażalenie podlegało oddaleniu. W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu podniesionego przez skarżących, a mianowicie nieważności postępowania, która miałaby polegać na wydaniu rozstrzygnięcia przez sędziego, który nie brał udziału w rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie zaskarżonego postanowienia. Zarzut ten jest całkowicie nieuzasadniony. Zgodnie z treścią art. 766 kpc sąd rozpoznaje sprawy egzekucyjne na posiedzeniu niejawnym, chyba że zachodzi potrzeba wyznaczenia rozprawy albo wysłuchania na posiedzeniu stron lub innych osób. W sprawach tych sąd wydaje orzeczenia w formie postanowień. Przepis ten stanowi ogólną regułę rozpoznawania spraw w postępowaniu egzekucyjnym, podobnie jak w postępowaniu nieprocesowym (art. 514 § 1 kpc), które są odrębne od procesu. Wynika to z konieczności przyspieszenia postępowania egzekucyjnego, będącego jedynie postępowaniem wtórnym od rozpoznawczego i z tego też względu, przepisy o procesie, w tym art. 323 kpc i art. 361 kpc, mają jedynie odpowiednie zastosowanie (art. 13 § 2 kpc). Należy przy tym zaznaczyć, że ustawodawca w art. 766 kpc umożliwił rozpoznawanie spraw egzekucyjnych na posiedzeniu niejawnym, jak i – w razie potrzeby – po wyznaczeniu rozprawy, albo też po wysłuchaniu na posiedzeniu stron lub innych osób. W rozpoznawanej sprawie strony zostały wezwane na posiedzenie, gdzie wysłuchano biegłego, który odniósł się do zarzutów podnoszonych przez dłużników w skardze, a następnie Sąd oddalił złożony przez nich wniosek dowodowy oraz postanowił o rozpoznaniu skargi na posiedzeniu niejawnym, po złożeniu przez pełnomocnika dłużników pełnomocnictwa, wobec jego warunkowego dopuszczenia do udziału w sprawie (k. 80). Następnie przedłożono akta nowemu sędziemu referentowi, który po uzupełnieniu powyższego braku odnośnie pełnomocnictwa udzielonego przed dłużników, już na posiedzeniu niejawnym wydał zaskarżone rozstrzygnięcie. Wobec powyższego nie sposób przyjąć, aby doszło do rozpoznania sprawy w składzie orzekającym sprzecznym z jakimikolwiek przepisami prawa. Jak już na wstępie wskazano, przepisy dotyczące procesu mają jedynie odpowiednie zastosowanie w postępowaniu egzekucyjnym, co pozwalało w niniejszej sprawie na przeprowadzenie posiedzenia, na którym wysłuchano biegłego, a następnie wydanie orzeczenia nastąpiło na posiedzeniu niejawnym. Przy czym wskazać należy, a czego autor zażalenia nie chce dostrzec, że art. 323 kpc nakazuje wydanie rozstrzygnięcia przez sędziów, którzy brali udział w rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku, w sytuacji, gdy w niniejszym postępowaniu przeprowadzono jeszcze jedno, odrębne posiedzenie niejawne (nie zaś posiedzenie na którym jedynie ogłoszono by orzeczenie), a zatem zmiana osobowa składu Sądu, nie stanowiła, wbrew stanowisku skarżących, naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa procesowego. Nie sposób przy tym zgodzić się ze skarżącymi, że ocena zeznań osoby przesłuchiwanej mogła mieć ograniczony zakres, gdyż oparta byłaby wyłącznie na zapisach protokołu, w sytuacji, gdy posiedzenie Sądu było nagrywane.**

**Odnosząc się do dalszych zarzutów zawartych w zażaleniu skarżących, skierowanych już bezpośrednio przeciwko sporządzonemu w sprawie opisowi i oszacowaniu, w tym będącemu jego integralną częścią operatowi szacunkowemu, tj. naruszenia art. 948 kpc oraz powołanego w zażaleniu Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r., wskazać przede wszystkim**

*należy, że w istocie są one powieleniem zarzutów, które zawarte zostały w skardze na czynności komornika, a które były już przedmiotem oceny Sądu pierwszej instancji. Nadal zatem zarzuty te stanowią jedynie nieuzasadnioną polemikę z ustaleniami i wnioskami biegłego i skarżący podnoszą w nich zaniżenie wartości nieruchomości oraz błędy w metodzie wyceny. Uzasadnienie zażalenia jest w tej kwestii na tyle lakoniczne, że nie pozwala na dokładne odniesienie się do tych zarzutów, tym bardziej, że biegły szczegółowo wyjaśniał w trakcie przesłuchania podnoszone wątpliwości. Stwierdził on bowiem, że nieruchomość ma nietypowy charakter, od wielu lat jest nieużywana z powodu zaniechań dłużników, przez co traci na wartości, jednocześnie była okradana i zalewana, co miało wpływ na wycenę. Trudno jest również uznać za zasadne uwzględnienie w wycenie, do czego zmiierzają skarżący, zysków z potencjalnie prowadzonej stacji paliw, skoro, jak wynika z zeznań biegłego, a co skarżący również pomijają, budowa stacji została wstrzymana, budynek nie został odebrany przez nadzór budowlany, a nadto stan nieruchomości przedstawia się w sposób wyżej wskazany. Biegły ponadto wyraźnie stwierdził, że wziął pod uwagę w trakcie sporządzania operatu fakt, że nieruchomość znajduje się w bliskim sąsiedztwie (...) co również przełożyło się na wysokość wyceny. Jak już natomiast wskazano, podniesienie przez dłużników ogólnikowego zarzutu w uzasadnieniu zażalenia, że biegły „nadal nie wyjaśnił przyczyn” takiej wyceny, jest nieuzasadnione, skoro odniósł się on w złożonych zeznaniach do każdego z ich zastrzeżeń, a których to wyniki skarżący obecnie pomijają. Sąd Okręgowy nie dostrzegł natomiast żadnych innych uchybień w sporządzonym opisie i oszacowaniu, które mogłyby stanowić o jego wadliwości. Również bezpodstawny był ostatni zarzut, dotyczący oddalenia wniosku o uzyskanie informacji z (...) na okoliczność transakcji sprzedaży oraz wartości sprzedawanych gruntów dokonywanych w ramach (...) skoro z zeznań biegłego wynikało, że byłyby to informacje niemiarodajne, gdyż grunty tam sprzedawane są zbywane na odrębnych, nierynkowych zasadach i objęte są planem miejscowym regulującym funkcjonowanie specjalnej strefy, w sytuacji, gdy nieruchomość dłużników znajduje się jedynie w sąsiedztwie tejże strefy, a co jednocześnie w trakcie sporządzania operatu zostało wzięte pod uwagę. W ocenie Sądu Okręgowego szczególnie istotna jest również okoliczność podniesiona przez Komornika w odpowiedzi na skargę, w której wskazał on, że wycena przedmiotowej w sprawie nieruchomości sprzed 5 lat, opiewała na kwotę 2.560.000 zł (obecnie 2.128.000 zł) i nie znalazła ona nabywców ani na pierwszej, ani na drugiej licytacji, mimo stosownych obniżen cen, a co stanowiło najbardziej miarodajną weryfikację wartości rynkowej tejże nieruchomości. Dodatkowo zaś tylko zauważyć należy, że stan nieruchomości od owej uprzedniej jej wyceny, wskutek nieużywania budynku i innej infrastruktury oraz niedbania o nie przez dłużników, z pewnością uległ dalszemu pogorszeniu.*

*Z tych zatem przyczyn podniesione przez skarżących zarzuty zażalenia nie miały żadnych uzasadnionych podstaw.*

*Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 zd. pierwsze kpc i art. 13 § 2 kpc, orzekł jak w postanowieniu.*

*(...)*