

Sygn. akt IV Cz 372/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariola Watemborska

Sędziowie SO: Dorota Curzydło (spr.), Jolanta Deniziuk

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2014 roku w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z nadzoru nad egzekucją z (...) - M., położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...), prowadzoną przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Słupsku K. S. w ramach postępowania o sygn. (...)

z udziałem wierzycieli Banku (...) S.A. w W., (...) Sp. z o.o. w S., D. L., H. L. i M. L.

w przedmiocie zarzutów na opis i oszacowanie nieruchomości

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 14 marca 2014 r., sygn. akt I Co 3107/11

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) K. S. w postaci opisu i oszacowania z dnia 26 września 2012 r. w sprawie Km 7903/11

Sygn. akt IV Cz 372/14

## UZASADNIENIE

Dłużnicy M. M. (1) i U. M. wnieśli skargę na opis i oszacowanie nieruchomości zabudowanej, położonej w S. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą KW (...), dokonane w dniu 26 września 2012 roku przez Komornika Sądowego K. S.. W jej treści podnieśli, że operat szacunkowy będący podstawą sporządzenia opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości był błędny, bowiem biegły nie uwzględnił przy wycenie, umowy najmu nieruchomości zawartej na okres 10 lat, a ponadto podał jedynie wartość całej nieruchomości, z uwzględnieniem obciążeń ograniczonego prawa rzeczowego, nie uwzględniając w ramach wyliczeń wartości samej działki, wartości utwardzenia części placu kostką kamienną oraz wartości zabudowanych na placu budowli, tj. drewnutni czy altan.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2014 roku Sąd Rejonowy w Słupsku oddalił powyższą skargę na czynności komornika.

W uzasadnieniu stwierdził, iż zgodnie z art. 936 k.p.c., co dopuszczalne jest zawarcie przez zarządcę zajętej nieruchomości umów dzierżawy całej bądź części nieruchomości, jednakże uzależnione jest to od zgody stron bądź zezwolenia sądu. Podniósł, że analogicznie do umowy dzierżawy, należy traktować umowę najmu, która również jest czynnością prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Wskazał w tym miejscu, że zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, stanowiącej własność dłużników na prawach

wspólności ustawowej małżeńskiej, skarżący otrzymali w dniu 5 września 2011 roku, natomiast umowa najmu nieruchomości, o której mowa w skardze dłużników, została zawarta w dniu 9 września 2011 roku, a więc po wszczęciu przeciwko nim egzekucji z w/w nieruchomości. Sąd I instancji zauważył, że przedmiotem umowy najmu, której rozliczenia domagają się skarżący w ustaleniu wartości nieruchomości, jest cała nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 0,0706 ha, położona w S. przy ulicy (...), (...) (...)), wraz z usytuowanym na niej budynkiem mieszkalnym numer (...) o powierzchni 272,48 m<sup>(2)</sup>. Umowa została zawarta między dłużnikami (właścicielami nieruchomości) a R. M., pełnomocnikiem Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. przy ulicy (...), na okres 10 lat, z możliwością przedłużenia na kolejne 10 lat. W ocenie Sądu Rejonowego sporządzony przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w(...)K. S. protokół opisu i oszacowania nieruchomości (k. 140-143 akt Km 7903/11) odpowiada wymogom art. 947 k.p.c., a oszacowanie zostało sporządzone przez biegłego z listy biegłych sądowych, posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Sąd uznał, że zarówno protokół, jak i operat szacunkowy stanowiący jego integralną część, nie są dotknięte uchybieniami, które mogłyby skutkować uchyleniem dokonanego opisu i oszacowania, a co za tym idzie - uwzględnieniem żądania skarżących odnośnie polecenia ponownego dokonania opisu i oszacowania nieruchomości. Podkreślił przy tym, że skarżący przede wszystkim wskazywali na nieuzasadnione - w ich ocenie - niewzięcie pod uwagę przez biegłego praw wynikających z zawartej w dniu 9 września 2011 roku umowy najmu przedmiotowej nieruchomości, a tym samym zaniżenie jej wartości. Podniósł, iż w myśl art. 930 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. W ocenie Sądu I instancji rozporządzenie nieruchomością tożsame jest z dokonaniem czynności prawnej rozporządzającej, a więc m.in. zbyciem, czy obciążeniem prawa majątkowego. Nabywcy zajętej nieruchomości lub obciążających ją praw majątkowych przysługuje uprawnienie, a nie obowiązek uczestniczenia w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym obok dłużników dotychczasowych, którzy uważani są nadal za właścicieli nieruchomości. Czynności egzekucyjne prowadzone są nadal przeciwko dłużnikom lecz odnoszą skutek także względem nabywcy. Stąd też Komornik prawidłowo zawiadomił R. M., jako uczestnika postępowania o terminie dokonania opisu i oszacowania nieruchomości.

Sąd zauważył ponadto, iż w protokole opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 26 września 2012 roku uwzględniono obciążenie nieruchomości prawem dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania na rzecz syna dłużników o wartości 562.934,00 zł, co odzwierciedla rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Dłużnik M. M. (2) zaskarżył powyższe postanowienie zażaleniem, domagając się jego uchylenia. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

- art. 948 § 2 k.p.c., poprzez dokonanie przez biegłego sądowego wyceny całej nieruchomości bez osobnego uwzględnienia wartości budowli, urządzeń, przynależności i pożytków wynikających z umowy najmu;
- art. 936 k.p.c., poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w odniesieniu do umowy najmu;
- art. 156 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez oparcie się na operacie szacunkowym, którego ważność wygasła;
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, poprzez oparcie się na operacie szacunkowym, który jest pobieżny i nie spełnia wymogów przywołanego rozporządzenia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zażalenie zasługiwało na uwzględnienie.

Zasadnie bowiem skarżący zarzucił, że przyjęty jako podstawa opisu i oszacowania operat w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami ustalał wartość nieruchomości .

Z akt sprawy egzekucyjnej, jak i ze sporządzonego przez biegłego K. N. operatu wynika, że już po wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) bo w dniu 9 września 2011 r. została zawarta umowa najmu całej nieruchomości. Błędny jest pogląd Sądu pierwszej instancji i organu egzekucyjnego, że umowa ta pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości. Prezentując ten pogląd Sąd Rejonowy (i organ egzekucyjny) odwołał się do treści art. 936 in fine k.p.c. stanowiący, że do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron a w jej braku zgoda sądu. Wskazując, iż zgody takiej nie było zarówno Komornik, jak i Sąd rozpoznający skargę na opis i oszacowanie, uznali iż wartość umowy najmu nie ma wpływu na wartość nieruchomości.

Ocena taka jest jednak nieuprawniona. Z uwagi na literalne brzmienie przepisu zastosowanie znajduje on wyłącznie do umowy dzierżawy. Brak jest zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do stosowania tego przepisu w drodze analogii do umów najmu – a tylko taki zabieg interpretacyjny umożliwiłby zastosowanie art. 936 in fine k.c. do umowy najmu. Zastosowanie analogii może nastąpić jedynie wtedy, gdy w systemie prawa występuje luka. Nie sposób uznać, że luka taka występuje w związku z uregulowaniem zawartym w art. 936 k.c. Sposób redakcji przepisu w sposób jednoznaczny bowiem wskazuje, iż ustawodawca ograniczył wymóg uzyskania zgody na zawarcie umowy tylko do umów dzierżawy.

Z treści art. 936 k.p.c. wynika natomiast, że zarządca zajętej nieruchomości uprawniony jest do zawarcia umowy najmu na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Ocena czy zawarta umowa jest dopuszczalna wymaga zbadania i analizy przez biegłego rynku najmu nieruchomości i nie jest możliwa w oparciu o dotychczas przedłożony operat biegłego.

Wobec konieczności uchylenia opisu i oszacowania ze wskazanych wyżej przyczyn pozostałe zarzuty stały się bezprzedmiotowe.

Wobec powyższego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.