

# **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 listopadzie i grudniu 2016 roku przez sędziego wizytatora Sądu Okręgowego w Łodzi do spraw egzekucyjnych Jacka Świerczyńskiego**

## **I. Zagadnienia wstępne**

Przedmiotem lustracji objęto 57 sprawy prowadzone przez Komorników Sądowych: przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi (.....) i przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach (.....), 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 sędziego wizytatora 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.

§ 1<sup>1</sup>. Jeżeli na nieruchomościach, 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.

§ 1<sup>1</sup>. 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 rękojmi, którą licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że rękojmia może być również złożona w książeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi albo w inny wskazany przez komornika sposób;
- 5) czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomość 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 rękojmi;
- 4) termin uiszczenia ceny nabycia;
- 5) ciężące 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 zaszyły 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.

### **III. Faktycznie skontrolowane sprawy w płaszczyźnie przeprowadzonej lustracji**

I/. Sprawy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi (.....):

- 1/. (.....) – prawidłowo wskazane 2 hipoteki umowne – kaucyjna i zwykła na rzecz jednego banku; biegły opracował opinie w dwóch wariantach: a/. bez uwzględniania decyzji o rozbiórce budynku po pożarze na kwotę 135.900 złotych, b/. z uwzględnieniem decyzji o rozbiórce po pożarze na kwotę 74.400 złotych; Komornik w protokole opisu i oszacowania przyjął jako sumę oszacowania kwotę wyższą 135.900 złotych i od niej określił kwotę wywołania w wysokości  $\frac{3}{4}$  sumy oszacowania na kwotę 101.925 złotych; decyzja Komornika była prawidłowa, albowiem Powiatowy Inspektorat Budowlany jedynie informował, że decyzja o rozbiórce na pewno zostanie wydana (jednakże nie była ona jeszcze wydana), nadto nieruchomości została zlicytowana na drugiej licytacji za kwotę 90.600 złotych,
- 2/. (.....) – prawidłowo wskazana 1 hipoteka umowna na rzecz jednego z podmiotów; biegła oszacowała całość nieruchomości, tymczasem przedmiotem egzekucji jest udział we współwłasności nieruchomości w wysokości  $\frac{1}{2}$ , stąd też prawidłowo Komornik wskazał w protokole opisu i oszacowania, że egzekucji podlega udział we współwłasności nieruchomości i wskazał jako wartość oszacowania połowę wartości sumy oszacowania wskazanej przez biegłą,
- 3/. (.....) – prawidłowo wskazane 2 hipoteki umowne – kaucyjna i zwykła na rzecz jednego banku,
- 4/. (.....) – prawidłowo wskazane 2 hipoteki umowne – kaucyjna i zwykła na rzecz jednego banku,
- 5/. (.....) - (dodatkowo akta (.....) – ten sam dłużnik) – prawidłowo biegła oszacowała wartość nieruchomości bez uwzględniania wartości służebności osobistej mieszkania, następnie wyliczyła wartość służebności mieszkania, odjęła tę wartość od wartości nieruchomości i określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem służebności mieszkania; Komornik prawidłowo określił cenę wywołania w wysokości  $\frac{3}{4}$  sumy oszacowania od ustalonej wartości

nieruchomości z uwzględnieniem służebności mieszkania (czyli od niższej kwoty ustalonej przez biegłą),

6/. (.....) – prawidłowo wskazano hipotekę umowną kaucyjną na rzecz wierzyciela egzekwującego; dłużniczka nie była przy oględzinach nieruchomości przez biegłą (w grudniu 2015 roku) – biegłą nie poinformowała dłużniczki (jednej z dwojga dłużników) o terminie oględzin; Komornik oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą; nieruchomość oszacowano na kwotę (.....) złotych; w skardze na opis i oszacowanie dłużniczka zarzuciła, że biegłą dokonała wyceny pod jej nieobecność, de facto bez oględzin – a jedynie z zewnątrz, zakwestionowała dokonane przez biegłą pomiary i stan nieruchomości; Sąd Rejonowy uwzględnił skargę i uchylił zaskarżoną czynność w postaci opisu i oszacowania; to spowodowało konieczność ponownego zlecenia biegłej wyceny nieruchomości; Komornik zlecił wycenę tej samej biegłej, która ponownie (w październiku 2016 roku) określiła wartość nieruchomości na kwotę (.....) złotych; do chwili lustracji nie został jeszcze sporządzony protokół opisu i oszacowania przez Komornika, stąd też nie wiadomo czy dłużniczka będzie skarżyła ponownie dokonaną czynność,

7/. (.....) – prawidłowo wskazano 2 hipoteki umowne – zwykłą i kaucyjną na rzecz wierzyciela egzekwującego,

8/. (.....) – prawidłowo wskazana 1 hipoteka przymusowa na rzecz wierzyciela egzekwującego, a także uprawnienia w postaci – nieodpłatnej służebności polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez sąsiednią działkę stanowiącą drogę wewnętrzną oraz udział w prawie współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących wyłącznemu użytkowi właścicieli poszczególnych lokali; sporządzono dwa operaty szacunkowe, albowiem dłużnicy byli współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego, który stanowił odrębną własność oraz współwłaścicielami udziału w wysokości 1/136 części w prawie własności innej nieruchomości.

Czasokres od chwili sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego do chwili sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości przez komornika wynosił od 1 tygodnia do 8 tygodni. Przy czym operaty szacunkowe sporządzali różni biegli.

II/. Sprawy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi (.....):

1/. (.....) – prawidłowo stwierdzono hipotekę umowną na rzecz banku,  
2/. (.....) – nieruchomość składała się z 20 działek, w protokole opisu i oszacowania prawidłowo wskazano numery każdej z nich oraz powierzchnię; także prawidłowo wskazano znajdujące się na działce 57 budynków z określeniem powierzchni użytkowych; stwierdzono prawidłowo prawa i obciążenia ze wskazaniem, że nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków jako dawna fabryka wyrobów bawełnianych Karola Scheiblera i zespół budownictwa przemysłowego, dawny Karol Scheibler –Grohman; w związku z tym wskazano co do tych działek dwukrotnie prawo pierwokupu Gminy Łódź; wskazano także roszczenie o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności zlokalizowanych na niej budynków, budowli i urządzeń na rzecz jednego z podmiotów prywatnych; stwierdzono 3 hipoteki: dwie umowne kaucyjne i jedną przymusową zwykłą na rzecz Gminy Miasta Łódź; jedna z hipotek została ustanowiona na rzecz wierzyciela egzekwującego i dotyczyła kwoty (.....); określono wartość oszacowania całej nieruchomości (wszystkie działki) na kwotę (.....) złotych; dłużnik obecny przy protokole opisu i oszacowania złożył wniosek w trybie art. 946 §1 k.p.c. o wydzielenie do licytacji 14 działek i zawieszenie postępowania egzekucyjnego co do pozostałych, albowiem zdaniem dłużnika licytacja wskazanych działek wystarczyłaby na zaspokojenie egzekwujących wierzycieli; Komornik postanowieniem oddalił wniosek dłużnika argumentując, że suma oszacowania jest niższa aniżeli wartość dochodzonego roszczenia – (.....); cała

nieruchomość została zlicytowana na pierwszej licytacji za cenę wywołania, tj. kwotę (.....) – wierzyciel złożył wniosek o zaliczenie wierzytelności na cenę nabycia; nastąpiło przysądzenie własności, które się uprawomocniło; dalsze postępowanie egzekucyjne zostało umorzone wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji,

3/. (.....) – wszystkie czynności podejmowane prawidłowo,

4/. (.....) – nieruchomość składała się z 2 działek (zabudowanej i niezabudowanej), w protokole opisu i oszacowania prawidłowo wskazano numery każdej z nich oraz powierzchnię; także prawidłowo wskazano znajdujące się na działce zabudowanej kilkanaście budynków z określeniem powierzchni użytkowych każdego z nich; stwierdzono prawa i obciążenia ze wskazaniem 12 hipotek (umownych kaucyjnych i zwykłych oraz przymusowych), przy czym co do 3 hipotek Komornik nieprawidłowo określił je w złotych, a winny być dwukrotnie w Euro i raz w USD, na co zwrócił uwagę pełnomocnik wierzyciela; dopiero wtedy Komornik postanowieniem sprostował protokół opisu i oszacowania,

5/. (.....) – stwierdzono prawa i obciążenia ze wskazaniem 13 hipotek (umownych kaucyjnych i zwykłych oraz przymusowych); mimo dwukrotnej licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, wierzyciel nie przejął nieruchomości na własność; Komornik umorzył postępowanie egzekucyjne z uwagi na bezskuteczność egzekucji,

6/. (.....) – stwierdzona hipoteka umowna zwykła na rzecz banku – wierzyciela egzekwującego; biegły nie miał dostępu do mieszkania – dłużnik nie mieszkał w przedmiotowym mieszkaniu, z tych względów opinia biegłego, jak również protokół opisu i oszacowania zostały sporządzone na podstawie oględzin zewnętrznych,

7/. (.....) – stwierdzone 2 hipoteki umowne: zwykła i kaucyjna na rzecz banku – wierzyciela egzekwującego, biegły nie miał dostępu do mieszkania – dłużnicy nie udostępnił mieszkania, z tych względów opinia biegłego, jak również

protokół opisu i oszacowania zostały sporządzone na podstawie oględzin zewnętrznych,

8/. (...) – w dniu 26 lutego 2014 roku do Komornika wpłynął wniosek wierzyciela o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, Komornik wydał postanowienie dopiero w dniu 28 marca 2014 roku, a w tym czasie, tj. w dniu 13 marca 2014 roku biegły dokonał oszacowania nieruchomości; wprawdzie w dniu 17 października 2014 roku wierzyciel złożył wniosek o podjęcie zawieszono postępowania, a Komornik postanowieniem z dnia 22 października 2014 roku podjął zawieszono postępowanie egzekucyjne, to wydaje się jednak, że ustosunkowanie się do wniosku wierzyciela winno nastąpić znacznie szybciej, albowiem to spowodowało, że protokół opisu i oszacowania został sporządzony przez Komornika dopiero w dniu 13 stycznia 2015 roku, a więc 10 miesięcy po oszacowaniu dokonanym przez biegłego; stwierdzono 2 hipoteki umowne zwykłą i kaucyjną na rzecz banku – wierzyciela egzekwującego i umowną kaucyjną na rzecz innego banku; przedmiotem egzekucji był udział we współwłasności nieruchomości w wysokości  $\frac{5}{6}$ , przy czym do jednego z dłużników należał udział w  $\frac{4}{6}$ , a do drugiego w  $\frac{1}{6}$ ; biegły przy oszacowaniu prawidłowo wyliczył wartość całości nieruchomości – (.....), jak również wartość udziałów w wysokości  $\frac{4}{6}$  i  $\frac{1}{6}$ , jednakże dopuścił się błędu rachunkowego określając:  $\frac{4}{6}$  jako (.....) i  $\frac{1}{6}$  jako 25.200 złotych; wtedy wartość całej nieruchomości wyniosłaby (.....); dodatkowo błąd popełnił Komornik, albowiem jako cenę wywołania w wysokości  $\frac{3}{4}$  sumy oszacowania podał kwotę (.....), a wartości udziału w wysokości  $\frac{3}{4}$  (.....), podczas gdy przedmiotem oszacowania winno być  $\frac{5}{6}$  udziału i od tej kwoty wskazana wartość udziału w wysokości  $\frac{3}{4}$  sumy oszacowania; nieruchomość nie została zlicytowana mimo 2 licytacji, egzekucja co do udziału w nieruchomości została umorzona złotych,

9/. (.....) – stwierdzone 2 hipoteki umowne – zwykłą i kaucyjną na rzecz banku; protokół opisu i oszacowania bez udziału stron, obecna matka dłużnika – nie otworzyła drzwi do mieszkania; protokół opisu i oszacowania z dnia 17

listopada 2014 roku, a opinia sporządzona przez biegłego w dniu 13 stycznia 2014 roku, bowiem wykorzystano operat szacunkowy ze sprawy (.....) prowadzonej przez tego samego Komornika, wnosił o to pełnomocnik wierzyciela; wydaje się, że wskazanym było poinformowanie o tym również dłużnika,

10/. (.....) – stwierdzone: uprawnienia – nieodpłatna służebność polegająca na prawie przejazdu przez inną działkę, służebność przejścia i przejazdu przez jeszcze inną działkę, służebność korzystania z przyłącza wodnego na innej działce; obciążenia – służebność polegająca na prawie korzystania z przyłącza energetycznego i wodnego przez właścicieli innej działki, stwierdzone kilkadziesiąt hipotek: 3 umowne – 2 zwykłe, jedna kaucyjna i kilkadziesiąt przymusowych; dłużnik obecny przy protokole opisu i oszacowania – oświadczył, że nie zgadza się z kwotą oszacowania nieruchomości, złożył skargę na czynności komornika, która została przez Sąd Rejonowy oddalona, nie składał zażalenia; mimo 2 terminów licytacji nieruchomość nie została sprzedana; egzekucja z nieruchomości została umorzona,

11/. (.....) – dwa protokoły opisu i oszacowania dla dwóch różnych nieruchomości (sąsiadujących ze sobą); w obu protokołach prawidłowo stwierdzone po dwie hipoteki umowne łączne – zwykła i kaucyjna na rzecz wierzyciela egzekwującego; stwierdzone uprawnienie – służebność w celu wykonania i konserwacji przyłącza kanalizacji sanitarnej – dla obu nieruchomości,

12/. (.....) – prawidłowo stwierdzone 2 hipoteki przymusowe na rzecz jednego banku; przedmiotem egzekucji był udział należący do dłużniczki w wysokości  $\frac{1}{4}$  współwłasności nieruchomości; biegły prawidłowo określił wartość rynkową całej nieruchomości (.....) oraz wartość udziału (.....); jednakże Komornik obwieszczając o pierwszej licytacji błędnie określił ułamek ceny wywołania jako  $\frac{2}{3}$ , a winno być  $\frac{3}{4}$ , aczkolwiek faktycznie wycenił prawidłową cenę wywołania, albowiem określił ją na kwotę (.....) – co stanowi  $\frac{3}{4}$  z sumy oszacowania udziału, czyli (.....). W obwieszczeniu o drugiej licytacji

Komornik prawidłowo wskazał ułamek ceny wywołania jako  $\frac{2}{3}$  sumy oszacowania i określił prawidłowo kwotę jako (.....); do drugiej licytacji również nikt nie przystąpił; wierzyciel nie przejął udziału na własności; egzekucję co do udziału we współwłasności nieruchomości umorzono,

13/ (.....) – prawidłowo stwierdzone 2 hipoteki umowne – zwykła i kaucyjna, kaucyjna na rzecz wierzyciela egzekwującego, umowna na rzecz banku,

14/ (.....) – prawidłowo stwierdzona hipoteka umowna kaucyjna na rzecz banku,

15/ (.....) – prawidłowo stwierdzone 2 hipoteki umowne – zwykła i kaucyjna na rzecz wierzyciela egzekwującego.

Czasokres od chwili sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego do chwili sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości przez komornika wynosił od 1 tygodnia do 14 tygodni (wyżej zostały opisane wyjątki, w których ten termin przekroczone). Przy czym operaty szacunkowe sporządzali różni biegli (choć w większości jeden biegły).

III/. Sprawy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi (.....):

1/ (.....) – egzekucja była prowadzona w stosunku do dwóch dłużników, którzy byli współwłaścicielami lokalu mieszkalnego – jeden w  $\frac{3}{4}$ , a drugi w  $\frac{1}{4}$ ; po sporządzeniu projektu planu sumy uzyskanej z egzekucji i jego wykonaniu została nadpłata; komornik prawidłowo wezwał dłużników do wskazań kont i proporcjonalnie do udziałów we współwłasności zwrócił im nadpłatę, odpowiednio (.....) i (.....); sędzia nadzorujący egzekucję z nieruchomości nie dopuścił za pierwszym razem do drugiej licytacji nieruchomości, albowiem wystąpił brak doreczenia obwieszczenia o licytacji jednemu z dłużników zamieszkałemu za granicą i braku właściwego umocowania do reprezentowania

go przez drugiego z dłużników (aczkolwiek formalnie dokument pełnomocnictwa był w aktach egzekucyjnych),

2/. (.....) – operat szacunkowy biegłej jest nieprecyzyjny – na karcie 2 operatu wskazano, że wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego wynosi (.....), podczas gdy na karcie 20 operatu biegła wskazuje, że wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego wynosi (.....); Komornik nie wyjaśnił tych rozbieżności (tak jakby tego w ogóle nie dostrzeżono); cenę wywołania na pierwszą licytację w wysokości 3/4 sumy oszacowania określono na kwotę (.....), obliczając ją od kwoty (.....); na licytacji lokal został sprzedany za kwotę (.....) (a zatem za sumę wyższą aniżeli kwota (.....), gdyby policzyć  $\frac{3}{4}$  sumy oszacowania od kwoty (.....)); zarówno w operacie szacunkowym biegłej, jak również w protokole opisu i oszacowania nieruchomości wskazana jest hipoteka umowna kaucyjna na rzecz banku w kwocie (.....),

3/. (.....) – stwierdzone w operacie szacunkowym biegłej, jak również w protokole opisu i oszacowania nieruchomości dwie hipoteki umowne – kaucyjna i zwykła na rzecz jednego banku w kwotach (.....) i (.....),

4/. (.....) – stwierdzone w operacie szacunkowym biegłej, jak również w protokole opisu i oszacowania nieruchomości dwie hipoteki umowne zwykłe na rzecz jednego banku w kwotach (.....) i (.....),

5/. (.....) – stwierdzone w operacie szacunkowym biegłej, jak również w protokole opisu i oszacowania nieruchomości dwie hipoteki umowne zwykła i kaucyjna na rzecz jednego banku w kwotach (.....) i (.....),

6/. (.....) – nieruchomość składała się z dwóch działek; prawidłowo dokonano w protokole opisu i oszacowania wyceny każdej z nich oddzielnie; przy czym co do pierwszej z działek (niezabudowanej) wskazano, że w dziale III księgi wieczystej są ujawnione dwa roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz dwóch różnych podmiotów, wskazano także, że nieruchomość nie jest przedmiotem najmu lub dzierżawy; co do drugiej działki (zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi) określono jej wartość rynkową bez służebności osobistej, a następnie po

obliczeniu wartości służebności osobistej – wartość rynkową z uwzględnieniem służebności osobistej, wskazano także, że w dziale III księgi wieczystej jest ujawnione roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz jednego z podmiotów; prawidłowo na wniosek dłużników Komornik postanowieniem wydzielił część zajętej nieruchomości (działkę niezabudowaną) celem wystawienia jej na licytację, a co do drugiej działki (zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi) zawiesił postępowanie egzekucyjne; wskazano także na zawarte umowy ubezpieczenia co do każdej z działek oddzielenie u dwóch różnych ubezpieczycieli,

7/. (.....) – trzy nieruchomości, przy czym jedna składała się z dwóch działek; prawidłowo na wniosek dłużników Komornik postanowieniem wydzielił dwie zajęte nieruchomości (niezabudowane) celem wystawienia ich na licytację, a co do trzeciej nieruchomości (zabudowanej) zawiesił postępowanie egzekucyjne; wskazano także na zawartą umowę ubezpieczenia, co do nieruchomości zabudowanej; operat szacunkowy zawierał wycenę co do każdej z nieruchomości oddzielnie, a nadto co do nieruchomości składającej się z dwóch działek wycenę co do każdej z nich; były także wskazane wartości udziałów we współwłasności (albowiem dłużników było dwóch w częściach ułamkowych  $\frac{1}{4}$  do  $\frac{3}{4}$ ), przy czym wartości te były wskazane także kwotowo – proporcjonalnie do udziałów,

8/. (.....) – prawidłowo wskazane 2 hipoteki umowne – zwykła i kaucyjna na rzecz jednego banku,

9/. (.....) – prawidłowo wskazane 2 hipoteki umowne – zwykła i kaucyjna na rzecz jednego banku, przedmiotem licytacji był udział wynoszący  $\frac{1}{4}$  we współwłasności lokalu mieszkalnego; w operacie szacunkowym wskazano wartość rynkową całości lokalu mieszkalnego, a następnie wartość udziału; Komornik prawidłowo w obwieszczeniu o licytacji określił  $\frac{3}{4}$  sumy oszacowania proporcjonalnie do wartości udziału,

- 10/. (.....) – prawidłowo wskazane 2 hipoteki umowne na rzecz Gminy Łódź, wskazano także na ubezpieczenie lokalu mieszkalnego,
- 11/. (.....) – prawidłowo stwierdzona hipoteka przymusowa na rzecz jednego z podmiotów,
- 12/. (.....) – prawidłowo stwierdzona hipoteka umowna kaucyjna na rzecz jednego z banków,
- 13/. (.....) – prawidłowo wskazana 1 hipoteka umowna kaucyjna, 1 hipoteka umowna zwykła na rzecz jednego banku i szereg hipotek przymusowych na rzecz ZUS i Urzędów Skarbowych (wszystkie określone kwotowo),
- 14/. (.....) – prawidłowo wskazana 1 hipoteka umowna na rzecz banku, 2 hipoteki przymusowe na rzecz Urzędu Skarbowego i podmiotu prywatnego (wszystkie określone kwotowo),
- 15/. (.....) – prawidłowo wskazana 1 hipoteka umowna na rzecz banku; w operacie szacunkowym stwierdzone prawo każdoczesne właściciela lokalu do nieodpłatnej służebności przejścia i przejazdu przez stanowiące drogę przejazdową działki; w protokole opisu i oszacowania w rubryce „stwierdzone prawa i obciążenia” to prawo nie jest wymienione.

Czasokres od chwili sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłą do chwili sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości przez komornika wynosił od 1 tygodnia do 6 tygodni. Przy czym wszystkie operaty szacunkowe sporządzała ta sama biegła.

IV/. Sprawy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach (.....):

- 1/. (.....) – prawidłowo stwierdzona hipoteka przymusowa na rzecz wierzyciela egzekwującego; prawidłowo ustalono ceny wywołania pierwszej i drugiej licytacji; do żadnej z licytacji nikt nie przystąpił; wierzyciel nie przejął na

własność nieruchomości; Komornik umorzył postępowanie egzekucyjne co do nieruchomości,

2/. (.....) – prawidłowo stwierdzone dwie hipoteki: umowna zwykła i umowna kaucyjna na rzecz wierzyciela egzekwującego (banku); oszacowanie i cena wywołania przeprowadzone prawidłowo; jednakże do opłat egzekucyjnych Komornik doliczył podatek VAT; Sąd Rejonowy oddalił skargę wierzyciela; Sąd Okręgowy rozpoznając zażalenie zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego i uchylił postanowienie Komornika w zakresie naliczonej opłaty egzekucyjnej obejmującej podatek VAT,

3/. (.....) – prawidłowo stwierdzona hipoteka umowna kaucyjna na rzecz wierzyciela egzekwującego; stwierdzone także prawo służebności gruntowej – prawo wjazdu do garażu przez sąsiadującą działkę; prawidłowo ustalono ceny wywołania pierwszej i drugiej licytacji; do żadnej z licytacji nikt nie przystąpił, wierzyciel nie przejął nieruchomości na własność, Komornik umorzył postępowanie egzekucyjne co do nieruchomości.

Czasokres od chwili sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego do chwili sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości przez komornika wynosił od 5 tygodni do 7 tygodni. Przy czym operaty szacunkowe sporządzali różni biegli.

V/. Sprawy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi (.....)

1/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, wszystko ok, ale dwie licytacje i nikt nie nabył; umorzono najpierw co do ograniczonego prawa rzeczowego, a następnie całą egzekucję z uwagi na bezskuteczność egzekucji.

- 2/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bez założonej księgi wieczystej), wszystko ok, dłużnik obecny przy oględzinach przez biegłego i przy protokole opisu i oszacowania; dłużnik spłacił cały dług 1 dzień przed terminem pierwszej licytacji; umorzono całe postępowanie egzekucyjne (w tym do ograniczonego prawa rzeczowego).
- 3/. (.....) – egzekucja z odrębnej własności lokalu mieszkalnego (prawidłowo nie stwierdzono ani praw, ani obciążeń – nie było wpisów w księdze wieczystej).
- 4/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bez założonej księgi wieczystej); po terminie pierwszej licytacji, w trakcie której licytant wylicytował przedmiotowe prawo, ale odroczone termin wydania przez sąd postanowienia o udzieleniu przybicia, komornik zawiadomił sąd, że całość zadłużenia spłacono – pismo do komornika wpłynęło po terminie licytacji, w piśmie tym wierzyciel wnosił o umorzenie postępowania egzekucyjnego; komornik zawiadomił sąd, a sąd odmówił udzielenia przybicia; następnie komornik umorzył całe postępowanie egzekucyjne,
- 5/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bez założonej księgi wieczystej); prawidłowo egzekucja prowadzona z  $\frac{3}{4}$  udziału we współwłasności, bo taki udział należał do dłużniczki; prawidłowo także w tym zakresie sporządzona została opinia przez biegłą; jednakże w konsekwencji postępowanie egzekucyjne umorzone na wniosek wierzyciela,
- 6/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (z urządzoną księgą wieczystą); prawidłowo stwierdzona hipoteka kaucyjna umowna na rzecz banku, który nie jest wierzycielem egzekwującym,
- 7/. (.....) – prawidłowo egzekucja prowadzona z udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  niewydzielonej części lokalu mieszkalnego, bo taki udział należał do dłużnika; prawidłowo także stwierdzono 21 hipotek (w tym umowna łączna zwykła i umowna łączna kaucyjna, pozostałe hipoteki przymusowe na rzecz Skarbu Państwa, Urzędów Skarbowych, itp.),

8/. (.....) – biegły stwierdza 3 hipoteki przymusowe zwykłe, natomiast komornik w protokole opisu i oszacowania dokonuje opisu, że nie stwierdzono praw i obciążeń,

9/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bez założonej księgi wieczystej); wszystkie czynności podejmowane prawidłowo,

10/. (.....) – biegły w operacie szacunkowym prawidłowo stwierdza hipotekę umowną kaucyjną na rzecz innego podmiotu niż podmiot egzekwujący oraz w dziale III wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; natomiast komornik w protokole opisu i oszacowania nieruchomości dokonuje opisu, że nie stwierdzono praw i obciążeń,

11/. (.....) – prawidłowo stwierdzone dwie hipoteki umowne zwykłe i jedna hipoteka umowna kaucyjna na rzecz innego podmiotu niż wierzyciel egzekwujący, a także ubezpieczenie lokalu stanowiącego odrębną własność w ramach zawartej umowy kredytowej,

12/. (.....) – prawidłowo stwierdzone trzy hipoteki w operacie szacunkowym i protokole opisu i oszacowania nieruchomości,

13/. (.....) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bez założonej księgi wieczystej),

14/. (.....) – wszystkie czynności podejmowane prawidłowo,

15/. (.....) – egzekucja prowadzona z udziału w wysokości 1/3 we współwłasności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, bo taki udział należał do dłużnika wskutek dziedziczenia; wszystkie czynności podejmowane prawidłowo.

Czasokres od chwili sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego do chwili sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości przez komornika wynosił od 3 tygodni do 9 tygodni. Przy czym operaty szacunkowe sporządzali różni biegli (aczkolwiek tylko dwóch biegłych).

#### IV. Wnioski

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

W poddanych lustracji sprawach przystąpienie do czynności opisu i oszacowania było poprzedzone złożeniem przez wierzyciela wniosku o jego dokonanie (art. 942 k.p.c.).

Zachowane były też prawem wymagane terminy do przystąpienia do czynności opisu i oszacowania (art. 923 k.p.c.) oraz obwieszczeń z art. 945 § 3 k.p.c.

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 stwierdziłem istotnych uchybień co do treści powyższych protokołów, choć zbyt często komornicy odwołują się w ich treści do ustaleń poczynionych przez biegłych, powołanych do wyceny nieruchomości stosownie do art. 948 § 1 k.p.c., co jest dopuszczalne, jednak wszystkie prawem wymagane elementy powinny znaleźć się w treści protokołu sporządzonego przez komornika.

Uchybienia, co do stosowania przepisów procedury cywilnej zostały szczegółowo opisane w treści protokołu lustracyjnego. Uchybień tych było stosunkowo niewiele. Jednakże należy wyeliminować przypadki uchybień wskazanych w protokole. Wskazać przy tym należy, że uchybienia te zostały wyeksponowane w sprawozdaniu w punkcie III. „Faktycznie skontrolowane

sprawy w płaszczyźnie przeprowadzonej lustracji” poprzez **podkreślenie** przy opisie biegu czynności w poszczególnych sprawach.

Łódź, 27 stycznia 2017 roku

*Sędzia Sądu Okręgowego  
w Łodzi  
Wizytator ds. Egzekucyjnych*

*Jacek Świerczyński*