

Joanna DerlatkaUniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach
ORCID: 0000-0002-2633-4151**WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOT
OPINII RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ORAZ UWAGI
NA TLE WYROKU SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z 26 STYCZNIA 2018 R., II CSK 117/17****Wprowadzenie**

Kanwą niniejszych rozważań jest wyrok SN z 26 stycznia 2017 r., II CSK 117/17, w którym sąd ten uznał, iż nie ma podstaw do odstąpienia od reguł określonych w art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹, jeżeli operat szacunkowy ma posłużyć komornikowi za podstawę opisu i oszacowania oraz oznaczenia sumy oszacowania nieruchomości. SN zważył, iż zarówno organ egzekucyjny, jak i sąd nie są władni samodzielnie ocenić, czy wartość nieruchomości określona w opinii uległa zmianie. Na komorniku spoczywa natomiast powinność sprawdzenia w ramach kontroli wymagań formalnych operatu, czy w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. nie upłynął czas, w którym operat może być wykorzystany. W razie potrzeby komornik powinien uzyskać potwierdzenie aktualności operatu przez rzeczoznawcę majątkowego. Na rzecz takiej wykładni, zdaniem Sądu Najwyższego, przemawiają też argumenty funkcjonalne, związane z ochroną interesu stron postępowania egzekucyjnego, gdyż art. 951 k.p.c. dotyczy zmian w stanie nieruchomości, do których dochodzi między opisem i oszacowaniem a terminem licytacyjnym. 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 nieruchomości w okresie po sporządzeniu operatu szacunkowego, lecz przed dokonaniem na jego podstawie opisu i oszacowania. W ramach nadzoru judykacyjnego natomiast na sędzię spoczywa powinność zbadania, czy operat

¹ T.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm., dalej u.g.n.

szacunkowy wykorzystany przez komornika w celu sporządzenia opisu i oszacowania spełniał niezbędne wymagania wynikające również z art. 156 ust. 3 u.g.n. Sąd nie jest zwolniony od powyższego obowiązku z tego powodu, że opis i oszacowanie nie zostały zaskarżone skargą na czynności komornika². SN zważył również, iż w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym brakuje podstaw do konstruowania ogólnej zasady, według której zaniechanie złożenia skargi na czynności komornika wyłącza możliwość korekty niezaskarżonej czynności w trybie nadzoru judykacyjnego realizowanego z urzędu³.

Rozbudowana teza powyższego wyroku SN w pierwszej kolejności kieruje uwagę na przepis art. 951 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Regulacja ta ma na celu ochronę stron sądowego postępowania egzekucyjnego, a ponadto zmierza do urzeczywistnienia zasad uczciwego obrotu nieruchomościami, uwzględniającego rzeczywistą i aktualną wartość rynkową nieruchomości. Wykładnia literalna powyższego przepisu wskazuje na jego fakultatywną formułę, co potwierdza zawarty w nim zwrot: „może nastąpić”. W stanie prawnym sprzed wejścia w życie ustawy z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁴, art. 951 k.p.c. stanowił, iż dodatkowy opis i oszacowanie może nastąpić, jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany. Pierwotne brzmienie tego przepisu nie uzależniało dodatkowego opisu i oszacowania od wniosku jednej ze stron. Innymi słowy, sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości mogło nastąpić także z urzędu, z uwzględnieniem reguł dyskrecjonalności, co *de lege lata* nie jest dopuszczalne.

Szacowanie wartości nieruchomości dla celów sądowego postępowania egzekucyjnego

Szacowanie wartości nieruchomości, zarówno w trybie art. 948 § 1, jak i art. 951 k.p.c., następuje z uwzględnieniem zasad określonych w u.g.n. Oszacowania nieruchomości dokonuje bowiem zawsze powołany przez komornika biegły,

² Zob. na temat zażalenia na postanowienie rozstrzygające skargę na czynności komornika związane z opisem i oszacowaniem nieruchomości – H. Pietrzkowski, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, red. T. Ereciński, Warszawa 2016, s. 98–99. Jak zważył SN w uchwale z 22 maja 2013 r., III CZP 19/13 (OSNC 2013, nr 11, poz. 124), na postanowienie oddalające skargę na czynność komornika polegającą na oddaleniu wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania nie przysługuje zażalenie.

³ Legalis.

⁴ Dz.U. nr 172, poz. 1804 ze zm. Ustawa ta weszła w życie 5 lutego 2005 r.

uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 § 1 zd. 1 k.p.c.). Mowa tu o przepisach zawartych w Dziale IV u.g.n., *Wycena nieruchomości*. Przepisy te mają bowiem charakter uniwersalny i znajdują zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów⁵ (art. 149 u.g.n.). W tytułowym wyroku SN wskazał, iż obok przepisów procesowych oraz materialnoprawnych operat szacunkowy powinien również spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁶. Nie można również zapominać o przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości⁷.

Należy zauważyć, iż czym innym jest procedura sporządzenia operatu szacunkowego poddanego rygorom czterech wskazanych powyżej aktów prawnych (k.p.c., u.g.n. oraz wymienionych rozporządzeń), zaś czym innym jest procedura dokonania dodatkowego bądź nowego opisu i oszacowania, o których stanowią przepisy art. 951 oraz 948 § 1¹ k.p.c. Opis i oszacowanie nieruchomości do celów postępowania egzekucyjnego i sprzedaży licytacyjnej stanowi odrębne stadium postępowania egzekucyjnego. Opis i oszacowanie dokonywane są przez komornika zgodnie z art. 942 k.p.c.⁸ na podstawie operatu szacunkowego przygotowanego przez biegłego. Komornik sporządza i podpisuje protokół opisu i oszacowania nieruchomości. Zaskarżenie skargą na czynności komornika dotyczy zatem opisu i oszacowania jako czynności komornika, nie zaś operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Innymi słowy, do opisu i oszacowania nieruchomości nie znajduje zastosowania art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n., lecz art. 951 k.p.c. Wskazany tu przepis Kodeksu postępowania cywilnego zawiera dyspozycję na wypadek zmian w stanie nieruchomości zachodzących po sporządzeniu opisu i oszacowania. Wątek ten rozwinięto w dalszej części niniejszego opracowania.

⁵ Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 700 ze zm.

⁶ Dz.U. nr 207, poz. 2109. Szerzej patrz: J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa 2016, s. 111 i n.

⁷ Dz.U., poz. 1263, dalej jako rozporządzenie z 2016 r. Szerzej patrz: K. Kuryłowicz, *Uwagi do Rozporządzenia w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości*, „Nowa Currenda” 2016, nr 7, s. 54–62.

⁸ G. Julke, *Opis i oszacowanie nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2007, nr 6–8, s. 5; R. Kowalkowski, *Opis i oszacowanie nieruchomości*, „Problemy Egzekucji Sądowej” 1994, nr 5, s. 69.

Oszacowanie wartości nieruchomości ma na celu ustalenie jej wartości rynkowej, bowiem wartość rynkowa nieruchomości określana jest dla tych nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2 u.g.n.). W myśl art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wartość rynkowa nieruchomości to najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Cena transakcyjna to natomiast ilość pieniędzy, za którą nabyto w przeszłości nieruchomość, stanowiąca źródło informacji dla potrzeb wyceny wartości rynkowej nieruchomości. Jak zauważył J. Dydenko, wartość nieruchomości to prognoza ceny, jaka może być osiągnięta na rynku, zaproponowana przez rzeczoznawcę majątkowego w drodze sformalizowanych procedur wyceny, z wykorzystaniem informacji o cenach transakcyjnych⁹.

Z uwagi na upływ czasu pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania nieruchomości a terminem licytacyjnym ustawodawca dopuszcza sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości na wniosek strony. Przepis art. 951 k.p.c. nie służy natomiast do usuwania wszelkich czy dowolnych uchybień, które zaszły podczas opisu i oszacowania nieruchomości. Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 28 maja 2013 r., I ACa 28/13, przedłożenie przez stronę prywatnego operatu szacunkowego wykonanego przez biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości poza postępowaniem egzekucyjnym może stanowić podstawę do dokonania dodatkowego opisu i oszacowania tylko wówczas, gdy z tego operatu będzie wynikać istotna zmiana w stanie nieruchomości, a nie jedynie odmienna wartość nieruchomości¹⁰.

Należy zauważyć, iż podstawy sporządzenia dodatkowego czy też nowego oszacowania wywodzą się zarówno z przepisów procesowych, jak i materialnych. Przepis art. 951 k.p.c. wprowadza wymóg dodatkowego opisu i oszacowania z uwagi na istotne zmiany w stanie nieruchomości w okresie pomiędzy jego sporządzeniem a terminem licytacyjnym. Przepis art. 156 ust. 3–4 u.g.n. kreuje natomiast dwie autonomiczne przesłanki wyznaczające ważność operatu szacunkowego. Pierwsza z nich to przesłanka temporalna. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Przesłanka ta ma jednak charakter względny, gdyż operat szacunkowy nadaje się do wykorzystania wyjątkowo również po tym okresie, jeżeli zostanie zaopatrzone w klauzulę potwierdzającą jego aktualność, wystawianą w trybie

⁹ J. Dydenko, w: *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, red. J. Dydenko, Warszawa 2012, s. 437.

¹⁰ Legalis.

art. 156 ust. 4 u.g.n. Druga przesłanka może być określona jako materialna, gdyż aktualność operatu szacunkowego nieruchomości wyznaczana jest także przez zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany innych czynników wymienionych w szczególności art. 154 i 155 u.g.n. Czynnikiem tymi są np. stan nieruchomości, dane z katastru nieruchomości czy aktów notarialnych. Niezależnie od upływu czasu pomiędzy sporządzeniem operatu a datą jego wykorzystania do celu, w którym został wykonany, istotna zmiana stanu nieruchomości po sporządzeniu pierwotnego operatu szacunkowego stanowi podstawę do sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego nowej opinii na piśmie o wartości nieruchomości, również w formie operatu szacunkowego.

Wskazane tu przesłanki determinujące dopuszczalność wykorzystania operatu szacunkowego mają zróżnicowany charakter. Przesłanka temporalna wskazuje tzw. ustawową ważność operatu szacunkowego¹¹. Wymaga ona jednak łącznego rozpatrywania z przesłanką materialną. Nie można bowiem przyjąć, iż bez względu na stan nieruchomości w okresie 12 miesięcy od sporządzenia operatu może on być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony. Przepis art. 156 ust. 3 u.g.n. zawiera w swej treści spójnik złożony „chyba że”, znamionujący wprowadzenie relacji warunkowej, zachodzącej pomiędzy zawartym w tym przepisie zdaniem nadrzędnym oraz zdaniem podrzędnym. W razie ziszczenia się zdarzenia, o którym mowa w zdaniu podrzędnym, nie wystąpi okoliczność, o której mowa w zdaniu nadrzędnym. Przepis art. 156 ust. 3 u.g.n. skonstruowany jest w układzie alternatywy wykluczającej (ekskluzji). Okoliczność zawarta w zdaniu podrzędnym wprowadza zatem wyjątek wobec okoliczności wskazanej w zdaniu nadrzędnym¹². Konkludując, zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n., kreują wymóg potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego przy jego wykorzystaniu w czasie krótszym niż okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Przesłanka materialna cechuje się natomiast samodzielnością w tym sensie, iż bez względu na okres pomiędzy sporządzeniem a wykorzystaniem operatu wszelkie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n., wykluczają dopuszczalność wykorzystania tego dokumentu do celu, dla którego był sporządzony. Z brzmienia art. 156 ust. 5 u.g.n. płynie wnioski o komplementarności postanowień tej ustawy oraz przepisów odrębnych, regulujących m.in. zagadnienie ważności oszacowania nieruchomości. Należy uznać, iż niedookreślone i abstrakcyjne pojęcie „istotnych zmian”, o którym mowa w art. 951 k.p.c., można wyklądać w szczególności w świetle art. 154 i 155 u.g.n.¹³

¹¹ Wyrok NSA z 21 listopada 2017 r., I OSK 1062/17, Legalis.

¹² Por. uzasadnienie uchwały SN z 23 maja 2012 r., III CZP 11/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 118.

¹³ Jak wynika z regulacji zawartych w art. 152 ust. 1 oraz art. 154 u.g.n., sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejście do ich wyceny, powinny uwzględniać w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym (w razie

Z przepisu art. 951 k.p.c. wynika, iż zakwestionowanie poprzednio sporządzonego opisu i oszacowania następuje z inicjatywy wierzyciela lub dłużnika. Z uwagi na fakultatywną formułę tego przepisu komornik rozpatrujący wniosek będzie decydował o jego zasadności. Ocena ta powinna być dokonywana wnikliwie, z uwzględnieniem niebezpieczeństwa przewleczenia egzekucji¹⁴. Na marginesie rozważań należy zaznaczyć, iż samo nieuwzględnienie wniosku z uwagi na jego bezzasadność nie zabezpiecza przed przedłużeniem postępowania egzekucyjnego. W myśl bowiem nowego przepisu art. 767 § 3² k.p.c., w brzmieniu ustalonym ustawą z 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych¹⁵, która weszła w życie 1 stycznia 2019 r., komornik doręcza urzędowy formularz skargi dłużnikowi przy pierwszej czynności egzekucyjnej oraz stronom i uczestnikom obecnym podczas czynności dokonywanej poza kancelarią, chyba że czynność ta podlega zaskarżeniu skargą w formie ustnej. Wejście w życie KomSądU daje wyraz dążeniu ustawodawcy do wzrostu powszechności skargi na czynności komornika, co w ujęciu ogólnym może rodzić uzasadnione obawy o sprawny przebieg postępowania egzekucyjnego¹⁶.

braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w razie ich braku – z uwzględnieniem faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości), stan nieruchomości, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z art. 155 ust. 1 u.g.n. przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: 1) księgach wieczystych; 2) katastrze nieruchomości; 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu; 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości; 3b) rejestrach zabytków; 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169 u.g.n.; 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę; 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe; 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; 6b) aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali; 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego; 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

¹⁴ M. Brulińska, w: *Wybrane zagadnienia egzekucji sądowej*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2008, s. 313.

¹⁵ Dz.U. z 2018 r., poz. 771, dalej KomSądU.

¹⁶ Należy też wspomnieć o nowym obowiązku informacyjnym komornika realizowanym od 1 stycznia 2019 r. w trybie nowego przepisu art. 763¹ k.p.c. Komornik zobligowany jest bowiem do pouczenia stron i uczestników postępowania występujących w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o sposobie i terminie zaskarżenia czynności. Jeżeli osoby te nie są obecne, pouczenie nastąpi wraz z zawiadomieniem o dokonaniu czynności. Por. postanowienia SN z: 5 lutego 2016 r., IV CZ 91/15, Legalis; 21 września 2017 r., I UZ 29/17, Legalis. Zob. też: J. Derlatka, *Skarga na czynności komornika sądowego w nowej przestrzeni prawnej – zagadnienia wybrane*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2018, nr 10, s. 50.

Udział biegłego (rzeczoznawcy majątkowego) na etapie opisu i oszacowania nieruchomości

Opis i oszacowanie stanowi stadium egzekucji z nieruchomości trwające aż do wyznaczenia terminu licytacji nieruchomości. Jest to czynność egzekucyjna komornika o charakterze badawczym oraz decyzyjnym, która ma istotny wpływ na przebieg postępowania egzekucyjnego¹⁷. Oszacowanie jako działanie wymagające wiadomości specjalnych¹⁸ dokonywane jest przez biegłego. Ustawodawca niejednoznacznie wskazuje, kto dokonuje oszacowania. Z art. 759 § 1 oraz art. 942 k.p.c. wynika, iż kompetencję tę posiada komornik jako organ egzekucyjny. Z przepisów art. 948 § 1 k.p.c. oraz § 7 ust. 1 rozporządzenia z 2016 r. płynie wniosek, iż oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych w formie operatu szacunkowego. Regulacja zawarta w przepisach wykonawczych wskazuje wprost, iż biegły sporządza jedynie operat szacunkowy, a zatem dokonuje czynności o charakterze technicznym, umożliwiając ukończenie przez komornika stadium opisu i oszacowania nieruchomości.

Oszacowanie nieruchomości dla celów sprzedaży licytacyjnej to jeden z wypadków wymagających zasięgnięcia opinii biegłego, o których mowa w art. 813 § 1 k.p.c.¹⁹ Artykuł 813 k.p.c. to natomiast *lex specialis* do art. 278 § 1 k.p.c., który na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. znajduje odpowiednie zastosowanie do postępowania egzekucyjnego. Wskazane tu przepisy zawarte w ustawie procesowej dopuszczają zatem, by opinia biegłego została sporządzona zarówno przez stałego biegłego sądowego, jak i biegłego *ad hoc* (*ad causam*) wyznaczonego przez sąd spośród innych osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, niebędących biegłymi sądowymi.

W literaturze przedmiotu nie jest jednoznacznie rozstrzygnięta kwestia, czy biegły powołany do oszacowania nieruchomości to biegły sądowy, o którym mowa w art. 813 § 1 k.p.c. M. Krakowiak uznał bowiem, iż rzeczoznawca majątkowy uprawniony do oszacowania wartości nieruchomości, w myśl przepisów

¹⁷ M. Krakowiak, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, s. 1018.

¹⁸ Por. A. Jarocho, *Wiadomości specjalne jako przedmiot dowodu z opinii biegłych*, w: *Prawo wobec wyzwań współczesności*, t. 6, red. B. Guzik, N. Buchowska, P. Wiliński, Poznań 2010, s. 275 i n.

¹⁹ Por. T. Żyżnowski, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz. Art. 730–1088*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2015, Legalis, Komentarz do art. 948, Nb. 1; P. Kuglarz, *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości*, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, red. I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Warszawa 2017, Legalis, Komentarz do art. 948 k.p.c., Nb 1.

zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie jest biegłym sądowym, lecz jedynie pełni funkcję biegłego. Nie jest on zatem biegłym w rozumieniu Kodeksu postępowania cywilnego²⁰. W zbliżonym kierunku wypowiedziały się K. Flaga-Gieruszyńska oraz A. Klich, które uznały, iż rzeczoznawca majątkowy, który odgrywa rolę eksperta na potrzeby postępowania egzekucyjnego, „nie jest biegłym *sensu stricte* w znaczeniu ustawy procesowej”²¹.

Odnosząc się do wskazanych poglądów, warto zaznaczyć, iż *de lege lata* ustawodawca nie stanowi, iż oszacowanie ma zostać przeprowadzone przez biegłego sądowego, zaś rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. nr 10, poz. 52 ze zm.), przewidujące w § 128 ust. 1, iż do oszacowania nieruchomości komornik wyznacza biegłego z listy biegłych sądowych, obowiązywało do 7 września 2016 r. i zostało uchylone. Obowiązujące aktualnie rozporządzenie z 2016 r. w § 7 ust. 1 posługuje się ogólnym terminem „biegły”. Biegły powołany do szacowania nieruchomości przez komornika nie musi zatem, lecz może być jednocześnie biegłym sądowym. Jedynie w tym kontekście zasadne jest założenie, iż rzeczoznawca majątkowy może nie być biegłym *sensu stricto*. Nie jest jednak właściwe kategoryczne twierdzenie, iż rzeczoznawca majątkowy powołany do szacowania wartości nieruchomości nie jest biegłym w rozumieniu k.p.c. Artykuł 813 § 1 zd. 2 k.p.c. dopuszcza ponadto sytuację, by komornik zwrócił się do sądu o wyznaczenie biegłego i odebranie od niego przyrzeczenia w sytuacji, gdy wśród stałych biegłych sądowych nie ma biegłego wymaganej specjalności. Oszacowania nieruchomości dokonuje zatem rzeczoznawca majątkowy, który jest biegłym w rozumieniu ustawy procesowej, na co wskazuje również art. 948 § 1 k.p.c.²²

Z przepisu kompetencyjnego zawartego w art. 947 § 2 k.p.c. wynika, iż przepisy wykonawcze określające sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości mają zwiierać regulacje zapewniające prawidłową wycenę nieruchomości oraz sprawność postępowania i skuteczność egzekucji. Biegły powołany do sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę opisu

²⁰ Zob. M. Krakowiak, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, Legalis, Komentarz do art. 948 k.p.c., Nb 2.

²¹ Zob. K. Flaga-Gieruszyńska, A. Klich, *Wybrane aspekty opisu i oszacowania nieruchomości*, w: *Sądowe postępowanie egzekucyjne. Zasadnicze kierunki zmian z 2016 roku*, red. A. Marciński, Sopot 2017, s. 239.

²² Por. stanowisko judykatury (np. postanowienie SN z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, z. 1, poz. 9; wyrok SN z 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 455/13, Legalis) na temat roli tzw. operatu szacunkowego w postępowaniu dowodowym, zmierzającym do właściwego określenia wartości nieruchomości. Wskazuje się tam bowiem na wydaną w postępowaniu sądowym opinię, określającą wartość nieruchomości, wymagającą potwierdzenia jej aktualności przez biegłego, w sytuacji określonej przepisach u.g.n. Zaakcentowania wymaga tu również stosowana nomenklatura, np. opinia wydana w postępowaniu sądowym, opinia biegłego.

i oszacowania nieruchomości przez komornika powinien spełniać wymogi ustawy o gospodarce nieruchomościami²³, co nie kreuje wymogu, a jedynie możliwość posiadania statusu biegłego sądowego. Znaczenie mają także przepisy art. 174 ust. 4–9 u.g.n. Jak wynika z ich treści, biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie może również odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Jedną zaś z form wykonywania czynności przez rzeczoznawcę majątkowego jest wykonywanie wyceny na zlecenie sądu.

Powołanie biegłego celem oszacowania wartości nieruchomości ma charakter obiektywny w tym sensie, iż jest niezależne od oceny poczynionej w tym zakresie przez komornika. Rozwiązanie to ma niewątpliwie charakter obiektywny i wyróżniający w porównaniu z regulacją przyjętą na gruncie szacowania wartości ruchomości, gdzie poza sytuacjami wskazanymi w art. 853 § 2 k.p.c. komornik samodzielnie oznacza wartość zajętych ruchomości²⁴.

Podsumowując ten wątek rozważań, właściwe jest twierdzenie, iż komornik ustala wysokość sumy oszacowania w sposób formalny na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, który podejmuje jedynie czynności techniczne²⁵. Słusznie zatem wskazuje się w literaturze na subsydiarną i pomocniczą rolę biegłego w szacowaniu wartości nieruchomości przez komornika²⁶. Ustalenie sumy oszacowania na podstawie operatu sza-

²³ Por. D. Wilkowska-Kołąkowska, *Wycena nieruchomości Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2010, s. 154 i n.

²⁴ W przypadku egzekucji z ruchomości przyjęto oraz powtórzono w art. 853 § 4 *in principio* k.p.c. obowiązującym od wejścia w życie KomSądU dopuszczalność powołania przez komornika biegłego wówczas, gdy komornik uzna, że w celu oszacowania należy wezwać biegłego. Na gruncie egzekucji z ruchomości w przypadku, gdy komornik samodzielnie dokonuje oszacowania, przysługuje natomiast inny niż skarga z art. 767 k.p.c. środek zaskarżenia czynności tego organu egzekucyjnego, a mianowicie – od 1 stycznia 2019 r. – zastrzeżenia do oszacowania wartości dokonanego przez komornika (art. 853 § 2 k.p.c. w wersji ustalonej przez KomSądU). Skarga na czynności komornika przysługuje natomiast zarówno przy egzekucji z ruchomości, jak i z nieruchomości w przypadku oszacowania dokonanego przez komornika na podstawie opinii biegłego. Szerzej na ten temat patrz: J. Derlatka, *Zastrzeżenia do oszacowania wartości ruchomości przez komornika sądowego (art. 853 k.p.c.)*, w: *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018, s. 645.

²⁵ M. Krakowiak, w: *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 1033.

²⁶ Zob. K. Flaga-Gieruszyńska, A. Klich, *Wybrane aspekty opisu...*, s. 248. Kwestią przyjętej terminologii niech jednak będzie założenie, iż subsydiarność nie oznacza w tym przypadku, iż biegły sporządza opinię z wykorzystaniem wiadomości specjalnych jedynie wtedy, gdy komornik nie jest w stanie samodzielnie oszacować wartości nieruchomości przy wykorzystaniu własnej wiedzy. Choć wskazana kwestia nie budzi wątpliwości, to jednak przymiotnik „subsidiarny” oznacza także „dodatkowy”, „posiłkowy” – www.sjp.pwn.pl (22.09.2018), (łac. *subsidium* – pomoc, rezerwa). Opinia subsydiarna w analizowanym tu kontekście nie jest jednak opinią fakulta-

cunkowego może także polegać na przyjęciu przez komornika wprost wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sytuacja taka jest dopuszczalna, gdy komornik po dokonaniu oceny operatu w pełni rozumie i podziela przyjęte i zastosowane tam założenia, analizy i konkluzje. Opinia biegłego formalnie nie wiąże jednak komornika²⁷.

Kontrola operatu szacunkowego przez komornika

Wracając do głównego nurtu rozważań, należy dostrzec, iż zmiany w stanie nieruchomości mogą nastąpić zarówno w czasie pomiędzy sporządzeniem operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego a opisem i oszacowaniem nieruchomości przez komornika, jak i w okresie między dokonaniem opisu i oszacowania a wyznaczeniem terminu licytacyjnego. Komornik ma niewątpliwie obowiązek oceny formalnej operatu szacunkowego pod kątem art. 156 ust. 3 *in principio* u.g.n., tzn. wskazanego w tym przepisie terminu ważności operatu. W tytułowym wyroku SN zważył, iż w sytuacji, gdy operat szacunkowy ma dopiero posłużyć komornikowi za podstawę opisu i oszacowania oraz oznaczenia sumy oszacowania, nie ma podstaw do odstąpienia od reguł wskazanych w art. 156 ust. 3–4 u.g.n., lecz organ egzekucyjny, podobnie jak sąd, nie jest władny samodzielnie ocenić, czy wartość nieruchomości określona w opinii uległa zmianie. Komornik, innymi słowy, może jedynie dokonać kontroli formalnej operatu, rozumianej jako ocena zasadności potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (kontrola formalna). Jak się zatem wydaje, ocena ewentualnej zmiany stanu nieruchomości w okresie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu, która to zmiana również może czynić bezprawnym wykorzystanie sporządzonego operatu, nie należy jednak do komornika (kontrola merytoryczna).

W wyroku z 5 lutego 2016 r., IV CSK 232/15, SN przyjął natomiast, iż wymóg oszacowania nieruchomości tak, jak tego wymaga § 136 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników, odnosi się nie tylko do biegłego sporządzającego operat, ale także, a nawet przede wszystkim do komornika. Obowiązkiem komornika jest sprawdzenie, czy operat zawiera wycenę nieruchomości według cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, tzn. czy operat ustala wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu wymaganego co do zasady tzw. podejścia porównawczego. To samo dotyczy sprawdzenia zgodności operatu z innymi właściwymi przepisami

tywną ani rezerwową, lecz obligatoryjnie wykorzystywaną przez komornika w celu dokonania za jej pomocą opisu i oszacowania nieruchomości.

²⁷ K. Flaga-Gieruszyńska, A. Klich, *Wybrane aspekty opisu...*, s. 248.

w zakresie wynikających z nich wymagań formalnych, w szczególności z przepisem art. 948 § 2 k.p.c. We wskazanym tu wyroku SN dostrzegł, iż nie sposób akceptować stanowiska o przejęciu kompetencji biegłego przez komornika, lecz w drodze wyjątku obowiązkiem kontroli komornika należy objąć także sprawdzenie, czy operat nie jest dotknięty oczywistymi, rażącymi nieprawidłowościami w zakresie dotyczącym ustalonej wartości nieruchomości. Przykładowo, SN powołał tu sytuacje, w których wartość nieruchomości ustalona w operacie odbiega zasadniczo od danych znanych komornikowi z innych, wiarygodnych źródeł. Jak zaznaczył ponadto SN, komornik nie może „być ślepy” na takie oczywiste, rażące nieprawidłowości w określeniu wartości nieruchomości.

Odnosząc się do powyższego stanowiska SN, należy zaaprobować kontrolę operatu szacunkowego przez komornika prowadzoną pod względem formalnym. Zaprezentowane w powołanym tu wyroku twierdzenie o dopuszczalności, na drodze wyjątku, weryfikacji przez komornika wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego może jednak budzić wątpliwości. Bezsprzeczne jest, że komornik z urzędu ustala fakty, które mają znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości (§ 1 ust. 2 rozporządzenia z 2016 r.). Powyższe ustalenia komornika podejmowane przy opisie nieruchomości nie mogą jednak prowadzić do ingerencji w oszacowanie dokonane przez biegłego. Komornik nie jest bowiem władny samodzielnie kwestionować wartości nieruchomości wskazanej przez biegłego. Gdy jednak poweźmie on wątpliwości co do tej kwestii, może zażądać opinii uzupełniającej, czy też powołać innego biegłego, którego wywód i argumentacja zawarte w operacie będą dla organu egzekucyjnego przekonującą podstawą do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości, a następnie jej licytacji na podstawie tej wartości (art. 286 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W kwestii swoistego problemu zasadności bądź też jej braku w zakresie wkraczania przez komornika w kompetencje biegłego należy wskazać, iż na etapie prac legislacyjnych nad przywoływanym już powyżej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości brano pod uwagę wspólne oględziny zajętej nieruchomości przeprowadzane przez komornika i biegłego. Rozwiązanie takie z pewnością prowadziłyby do wykreowania pewnego modelu współpracy czy też współpartycypacji organu egzekucyjnego oraz rzeczoznawcy majątkowego w zakresie czynności opisu i oszacowania nieruchomości. Biegły rzeczoznawca uzyskałby większy dostęp do przedmiotu oszacowania z uwagi na możliwość stosowania przez komorników środków przymusu. Jak wskazał A. Antkiewicz, w obecnym stanie prawnym i praktyce rzeczoznawcy sami ustalają fakty istotne dla wyceny, wskazane w § 1 ust. 2 powyższego rozporządzenia, gdyż opis nieruchomości komornik umieszcza dopiero w protokole kończącym

omawiany etap egzekucji, a więc sporządzonym już po wykonaniu operatu²⁸. O ile zatem opis nieruchomości sporządzany jest przez komornika, to oszacowania, jak wynika z § 7 ust. 1 powyższego rozporządzenia z 2016 r. oraz art. 948 § 1 k.p.c., dokonuje biegły. Skarga na czynności komornika przysługuje natomiast na opis i oszacowanie nieruchomości (art. 950 k.p.c.) jako jedno stadium egzekucji z nieruchomości²⁹.

Przesłanki dodatkowego opisu i oszacowania oraz ich ocena

Dodatkowy opis i oszacowanie nieruchomości sporządzony jest przez komornika w trybie art. 951 k.p.c. w przypadku uwzględnienia wniosku złożonego w tym przedmiocie przez stronę. Ocena zasadności wniosku spoczywa na komorniku jako organie egzekucyjnym. Komornik, który nie może łączyć ról procesowych organu egzekucyjnego oraz biegłego, bez względu na swą wiedzę i umiejętności³⁰, nie jest władny samodzielnie kwestionować ani metody wyceny, ani przyjętej przez rzeczoznawcę wartości oszacowania nieruchomości. We wniosku o przeprowadzenie dodatkowego opisu i oszacowania w trybie art. 951 k.p.c. strona postępowania egzekucyjnego dąży do wykazania, iż spełniona została okoliczność zawarta w hipotezie powyższego przepisu. Innymi słowy, wniosek zmierza do powołania istotnych zmian w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym.

W literaturze podnosi się, iż wzrost lub spadek cen nieruchomości oraz upływ czasu zachodzący między okolicznościami wskazanymi w art. 951 k.p.c. nie stanowią argumentu do uznania zasadności wniosku. Wniosek ten bowiem uzasadnia jedynie zmiana danych przyjętych za podstawę opisu i oszacowania³¹. W orzecznictwie wskazano, iż sam upływ czasu nie pociąga za sobą potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli nie wywołał on zmiany w stanie nieruchomości³². Zmiany te powoduje natomiast zmiana wartości rynkowej nieruchomości bez względu na jej przyczynę³³. W literaturze słusznie

²⁸ A. Antkiewicz, *Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowych postępowaniach egzekucyjnych wszczętych po 7 września 2016 r.*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2017, nr 12, s. 45.

²⁹ G. Julke, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowania zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2013, s. 834; *idem*, *Opis i oszacowanie nieruchomości...*, s. 36–37.

³⁰ Por. np. wyroki SN z: 26 października 2006 r., I CSK 166/06, Legalis; 14 marca 2007 r., III UK 130/06, OSNP 2008, nr 7–8, poz. 113; 10 stycznia 2012 r., I UK 235/11, Legalis; 7 kwietnia 2009 r., I UK 302/08, Legalis; 15 września 2009 r., II UK 1/09, Legalis.

³¹ A. Stempniak, *Dodatkowy opis i szacowanie w toku egzekucji sądowej z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2008, nr 3–5, s. 53–62.

³² Postanowienie SN z 4 lutego 1977 r., III CRN 239/76, OSNCP 1977, nr 11, poz. 217.

³³ Postanowienie SN z 23 kwietnia 1998 r., I CKN 639/97, Legalis.

podkreśla się również, iż zmiany w stanie nieruchomości dotyczą stanu bądź przeznaczenia prawnego lub faktycznego nieruchomości, czy też stosunków społeczno-gospodarczych związanych z miejscem położenia nieruchomości³⁴, stanowiących elementy opisu i oszacowania nieruchomości, a ponadto wpływają na jej wartość³⁵. Zmiana wartości rynkowej nieruchomości to jeden z najistotniejszych czynników zmiany stanu nieruchomości³⁶. Problematyczne może być natomiast ustalenie, czy sama zmiana cen na rynku nieruchomości uzasadnia sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości. *Ratio legis* art. 951 k.p.c. jest niewątpliwie usunięcie negatywnych skutków zmian cen rynkowych nieruchomości pomiędzy dokonaniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym³⁷.

W doktrynie wskazano, iż sam termin „istotne zmiany” stanu nieruchomości rozumiany jest jako wszelkie zmiany wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli tylko powodują zdezaktualizowanie wcześniejszego opisu i oszacowania³⁸. Przyjęcie tej tezy może prowadzić do mylnego w swej istocie wniosku, iż wykładnia powyższego terminu może być szeroka. Z uwagi na wyjątkową instytucję dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości, pełniącą funkcję aktualizującą oraz uzupełniającą wobec pierwotnego opisu i oszacowania, niewystępującą na gruncie egzekucji z nieruchomości, należy jednak przyjąć pogląd o wąskiej interpretacji zakresu znaczeniowego istotnych zmian w stanie nieruchomości (art. 951 k.p.c.). Na taki kierunek wykładni analizowanego przepisu wskazał słusznie Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 29 grudnia 2011 r., I ACa 617/11³⁹. W tezie powyższego wyroku podkreślono, iż wąska interpretacja „zmian w stanie nieruchomości” wynika przede wszystkim z literalnego brzmienia art. 951 k.p.c. O wartości nieruchomości decydują przede wszystkim wymierne elementy dotyczące fizycznego i prawnego stanu nieruchomości oraz elementy związane ze stosunkami społecznymi i gospodarczymi oddziaływanymi na wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości. Sąd ten zwrócił uwagę na zawodność oparcia się wyłącznie na kryteriach cenowych, związanych z obserwowanymi w różnych okresach ogólnymi tendencjami rynkowymi, bowiem w przypadku konkretnej nieruchomości jej ostateczna cena (stanowiąca odzwierciedlenie jej wartości) weryfikowana jest przez mechanizm sprzedaży licytacyjnej.

³⁴ T. Żyźnowski, w: *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 744.

³⁵ H. Pietrkowski, w: *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 643; H. Ciepla, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2014, s. 600; A. Adamczuk, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 560–1217*, red. M. Manowska, Warszawa 2015, s. 830–831; M. Krakowiak, w: *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 1039.

³⁶ M. Krakowiak, w: *Kodeks postępowania cywilnego...*, s. 1039.

³⁷ K. Flaga-Gieruszyńska, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2017, s. 1623.

³⁸ O. Marcewicz, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 730–1217*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2017, s. 450.

³⁹ Legalis.

Odnosząc się do powyższego stanowiska, należy stwierdzić, że jakkolwiek przekonujące są argumenty dotyczące weryfikacji oszacowania w drodze licytacji, to jednak komornik powinien dążyć do tego, by opis i oszacowanie nieruchomości były spójne z aktualną sytuacją na rynku nieruchomości, podkreślaną we wniosku strony. Istotna zmiana w stanie nieruchomości, przyjętym za podstawę pierwotnego opisu i oszacowania i stanowiąca zasadną przesłankę dodatkowego opisu i oszacowania, nie może mieć ponadto obojętnego wpływu na zmianę wartości nieruchomości wyrażonej w operacie szacunkowym. W tym przedmiocie należy również dodać, że – jak już wskazano powyżej – skoro dodatkowy opis i oszacowanie nieruchomości ma spełniać wymogi ustawy o gospodarce nieruchomościami, to rzeczoznawca majątkowy sporządza opinię o stanie nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Forma operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n., przypisana jest dla opinii o wartości nieruchomości, nie zaś o takich elementach jej stanu, które nie mają związku z wartością nieruchomości. Stąd też wniosek, iż opinia rzeczoznawcy majątkowego, która ma posłużyć sporządzeniu dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli ma przybrać formę operatu szacunkowego, musi odnosić się do wartości nieruchomości.

Przechodząc dalej, warto zauważyć, iż komornik nie ma obowiązku, a jedynie uprawnienie dokonania dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości. Organ ten ma natomiast obowiązek dokonać oceny, czy okoliczności wskazane we wniosku są zasadne. Jak słusznie nadmienił M. Uliasz, komornik powinien ocenić, czy zaistniałe zmiany stanu nieruchomości są rzeczywiście istotne⁴⁰. Tu rodzi się pytanie, na jakiej podstawie komornik dokonuje tej oceny, nie będąc przecież biegłym, który z uwagi na posiadane wiadomości specjalne jest uprawniony, by oszacować wartość nieruchomości po zmianie jej stanu. Słusznie wskazał G. Julke, iż decyzja dotycząca oceny, czy w stanie nieruchomości zaszły istotne zmiany, wymaga od komornika wszechstronnej i wnikliwej oceny całości kształtu informacji posiadanych przez organ egzekucyjny⁴¹. Autor ten podkreślił, iż komornik może oprzeć się na prywatnej opinii biegłego uprawnionego do szacowania wartości nieruchomości, sporządzonej na życzenie strony, poza postępowaniem egzekucyjnym⁴². Należy zauważyć, iż komornik, uznając wniosek za zasadny, powinien kierować się własnym przekonaniem oraz wszechstronną analizą danych i dokumentów, które już posiada, a także tych, które zostały dołączone do wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania. Jeżeli w ocenie komornika w stanie nieruchomości zaszły istotne zmiany, powołuje on

⁴⁰ M. Uliasz, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. M. Uliasz, Warszawa 2008, s. 1368.

⁴¹ G. Julke, w: *Egzekucja sądowa w Polsce*, red. Z. Szczurek, G. Julke, Sopot 2007, s. 613.

⁴² G. Julke, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 609 i n.

biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości w trybie art. 948 § 1 k.p.c. W powołaniu tym komornik nie może jednak narzucać biegłemu metody czy techniki dokonania wyceny nieruchomości, bowiem stanowiłoby to wkroczenie w sferę wiadomości specjalnych. Dla usprawnienia procedury dodatkowego opisu i oszacowania komornik winien wskazać biegłemu zakres stanu faktycznego, który ma podlegać ocenie, tak by biegły mógł odnieść się do oceny zagadnienia spornego, wymagającego wiadomości specjalnych. Komornik wyznacza również, oraz z ważnej przyczyny może przedłużyć, termin sporządzenia operatu⁴³.

Nadzór judykacyjny na etapie opisu i oszacowania nieruchomości oraz odpowiedzialność odszkodowawcza komornika

Przejdźmy teraz do problemu nadzoru judykacyjnego nad komornikiem, w ramach którego sąd na podstawie art. 795 § 2 k.p.c. może z urzędu wydawać komornikowi zarządzenia zmierzające do zapewnienia należytego wykonania egzekucji oraz usuwać spostrzeżone uchybienia. Należy dostrzec, iż przepisem szczególnym względem powyższego jest art. 960 k.p.c. będący samodzielną podstawą do podejmowania działań nadzorczych w toku egzekucji z nieruchomości⁴⁴. W tytułowym wyroku SN zważył, iż sąd realizujący kompetencję nadzoru judykacyjnego powinien z urzędu przeprowadzić kontrolę czynności komornika, w szczególności po przedstawieniu przez komornika sądowi akt postępowania egzekucyjnego. W razie spostrzeżenia niedokładności lub wadliwości postępowania sąd powinien polecić komornikowi ich usunięcie. W świetle zaakcentowanych dotychczas regulacji szczególnie celowa staje się weryfikacja legalności postępowania egzekucyjnego w momencie poprzedzającym licytację. Ewentualne uchybienia popełnione na etapie opisu i oszacowania nieruchomości powinny zostać wówczas usunięte, by chronić pozycję procesową nie tylko wierzyciela i dłużnika, lecz także osób trzecich, tj. potencjalnych uczestników licytacji. Ponadto usunięcie uchybień w zakresie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości zabezpiecza przed bezprawnością działania komornika⁴⁵.

Termin „uchybienia”, o którym tu mowa, nie może być jednak wykładany w sposób rozszerzający w tym sensie, iż jako uchybienie nie traktuje się niespo-

⁴³ Zob. § 7 ust. 1–2 rozporządzenia z 2016 r., a także: A. Klich, *Dowód z opinii biegłego w postępowaniu cywilnym. Biegły lekarz*, Warszawa 2016, s. 220.

⁴⁴ M. Romańska, O. Leśniak, *Komentarz do przepisów art. 758–1088 KPC regulujących postępowanie egzekucyjne*, w: *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2016, Legalis, Nb. 1.

⁴⁵ Szerzej patrz: I. Kunicki, *Ustosunkowanie się komornika do skargi na jego czynności*, w: *Środki zaskarżenia w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Zbiór studiów*, red. J. Misztal-Konecka, Spopot 2017, s. 61.

rządzenia dodatkowego opisu i oszacowania w braku przedmiotowego wniosku strony. Innymi słowy, w sytuacji, gdyby w rzeczywistości doszło do istotnej zmiany stanu nieruchomości w okresie wskazanym w art. 951 k.p.c., to w gestii organu nadzorczego nie leży wydanie zarządzenia sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości. Realizacja nadzoru judykacyjnego nie może bowiem zastępować aktywności procesowej stron w tej sytuacji, gdy z przepisów prawa wynika obowiązek podjęcia przez komornika czynności jedynie na wniosek strony. Czym innym jest jednak kontrola sprawowana w ramach tego nadzoru, dotycząca prawidłowości formalnej operatu szacunkowego. Należy przyjąć, iż wykorzystanie nieaktualnego operatu szacunkowego celem sporządzenia opisu i oszacowania powoduje, iż licytacja powinna zostać odwołana. Oczekiwanie kontroli sądu sprawującego nadzór nad komornikiem także w kwestii prawidłowości opisu i oszacowania, z wykorzystaniem operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, wynika z istoty nadzoru i jego ciągłego oraz autonomicznego charakteru. Brak kwestionowania czynności opisu i oszacowania nieruchomości w drodze skargi na czynności komornika w żaden sposób nie wpływa na podjęcie działań nadzorczych przez sąd. W szczególności nie zwalnia sądu z obowiązku kontroli opisu i oszacowania. Dostrzeżenie przez sąd naruszenia przepisów art. 156 ust. 3–4 u.g.n. przy dokonywaniu przez komornika opisu i oszacowania nieruchomości prowadzi do konieczności uchylenia tej czynności. Wywołuje ponadto konieczność ponownego wyznaczenia terminu licytacyjnego, przeprowadzenia ponownego obwieszczenia o licytacji, doręczenia oraz ogłoszenia obwieszczenia.

Odrębnym wątkiem, który został poruszony w sprawie rozstrzygniętej tytułowym wyrokiem Sądu Najwyższego, jest relacja między zaskarżeniem czynności bądź zaniechania jej dokonania przez komornika a dopuszczalnością zastosowania nadzoru judykacyjnego przez sąd z urzędu. Już w tym miejscu należy jedynie odnotować, iż od 1 stycznia 2019 r., tj. wejścia w życie ustawy o komornikach sądowych z 22 marca 2018 r., nadzór judykacyjny sprawowany przez sąd z urzędu z woli ustawodawcy uległ wzmocnieniu⁴⁶. Na tezę tę wskazuje przede wszystkim znowelizowane i rozbudowane przez KomSądU brzmienie przepisu art. 759 § 2 k.p.c. oraz wprowadzenie nowego § 3 do art. 759 k.p.c. Od wskazanej daty przepis ten stanowi, iż sąd wydaje z urzędu komornikowi zarządzenia zmierzające do zapewnienia należytego wykonania egzekucji oraz usuwa spostrzeżone uchybienia (art. 759 § 2 zd. 1 k.p.c.). Ocena prawna wyrażona przez sąd w ramach wydanych zarządzeń jest wiążąca dla komornika (art. 759 § 2 zd. 2 k.p.c.). Nowe, kategoryczne brzmienie tej regulacji może budzić wątpliwości

⁴⁶ Tak też: A. Cudak, *Zmiany w przepisach o skardze na czynności komornika obowiązujące od 1 stycznia 2019 r.*, w: *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018, s. 561.

w kwestii zasadność tej zmiany, która jak się wydaje, nie znajduje praktycznego umocowania. W stanie prawnym sprzed 1 stycznia 2019 r. art. 759 § 2 k.p.c. skonstruowany był przy zastosowaniu fakultatywnej formuły nadzoru, na co wskazywał zwrot: „sąd może”. Formuła ta została natomiast wykorzystana na gruncie nowego art. 759 § 3 k.p.c., zgodnie z którym sąd może zobowiązać komornika do składania sprawozdań z czynności podjętych w wyniku zarządzeń, o których mowa w § 2 tego przepisu. Zgodnie zaś z art. 166 ust. 1 KomSądU w ramach nadzoru judykacyjnego komornik przy wykonywaniu czynności podlega orzeczeniom sądu, w tym wydanym w trybie art. 759 § 2 ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

Wracając do głównego nurtu rozważań, należy zauważyć, iż z uwagi na konieczność zapewnienia legalizmu czynności podejmowanych przez komornika ewentualna aktywność stron zmierzająca do zainicjowania nadzoru judykacyjnego nad komornikiem nie jest przesłanką dopuszczalności podjęcia działań nadzorczych *ex officio* przez sąd⁴⁷. Nie budzi wątpliwości, iż skarga na czynności komornika jest podstawowym i najbardziej uniwersalnym środkiem służącym korygowaniu uchybień popełnionych przez ten organ egzekucyjny⁴⁸. Jak słusznie wskazał SN w uchwale z 19 kwietnia 2007 r., III CZP 16/07, nie jest przekonujący argument przeciwko tej tezie, że strony postępowania mogą, korzystając z przyznanych im w ustawie instrumentów prawnych, same skutecznie zadbać o prawidłowy tok i legalność czynności komornika⁴⁹. Zapatrywanie to ma charakter raczej teoretyczny i nie uwzględnia należycie realiów praktyki⁵⁰. Oczywiście, akceptacja przedstawionego tu stanowiska wynikającego z uzasadnienia wskazanej uchwały Sądu Najwyższego nie ma w swym założeniu prowadzić do stwierdzenia, iż zadaniem sądu jest wkraczanie w procesową sferę autonomii woli stron wyznaczoną przez zasadę dyspozycyjności, obowiązującą w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Wymaga jedynie sygnalizacji, iż problem relacji między skargą na czynności komornika a dopuszczalnością poddania tych czynności nadzorowi sądu z urzędu w trybie art. 759 § 2 k.p.c. był przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego m.in. na gruncie zmiany prawomocnego postanowienia komornika o ustaleniu kosztów postępowania egzekucyjnego.

⁴⁷ Szeroko problem ten został przedstawiony przez A. Cudaka – zob. *Skarga na czynności komornika a środki nadzoru judykacyjnego stosowane z urzędu*, w: *Środki zaskarżenia w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, red. J. Misztal-Konecka, Sopot 2017, s. 13–30.

⁴⁸ K. Korzan, *Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1986, s. 177.

⁴⁹ Zob. też uchwałę SN z 23 maja 2012 r., III CZP 11/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 118.

⁵⁰ OSNC 2008, nr 6, poz. 58. W doktrynie poddaje się krytyce brak granic nadzoru judykacyjnego sprawowanego przez sąd z urzędu, wskazując, iż granicę tę wyznacza prawomocność postanowienia komornika – zob. M. Rzewuski, *Dopuszczalność zmiany przez sąd prawomocnego postanowienia komornika, wadliwie ustalającego wysokość opłaty egzekucyjnej*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 6, s. 347.

W judykaturze przyjęto bowiem, iż zmiana prawomocnego postanowienia komornika w powyższym przedmiocie może nastąpić z urzędu na podstawie art. 759 § 2 k.p.c. jedynie co do określenia w sposób nieprawidłowy wysokości tych opłat⁵¹. W najnowszym zaś orzecznictwie odnoszącym się do tej problematyki, w postanowieniu z 10 sierpnia 2018 r., III CZP 28/18⁵², Sąd Najwyższy uznał, że sąd może stosować nadzór judykacyjny także po prawomocnym zakończeniu postępowania egzekucyjnego, bowiem kluczowe znaczenie ma zapewnienie legalizmu w działaniach komornika.

Ewentualne nieprawidłowości w sporządzeniu przez komornika opisu i oszacowania nieruchomości stanowią także podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej tego organu egzekucyjnego. Także ocena zasadności wniosku strony o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości powinna być prowadzona przez komornika z uwzględnieniem odpowiedzialności odszkodowawczej za zachowanie niezgodne z prawem. Jest to odpowiedzialność deliktowa, niezależna od winy, wynikająca z tytułu przyjęcia nierzetelnej i nieaktualnej wartości nieruchomości⁵³. Co również istotne, odpowiedzialność ta jest niezależna od tego, czy strona złożyła skargę na czynności komornika⁵⁴. W nowym stanie prawnym, tj. od 1 stycznia 2019 r., kiedy to weszła w życie KomSądU, odpowiedzialność odszkodowawcza komornika jawi się jako solidarna ze Skarbem Państwa. Zgodnie z art. 36 ust. 2 KomSądU Skarb Państwa jest odpowiedzialny za szkodę solidarnie z komornikiem. Skarb Państwa w przypadku naprawienia szkody ma zwrotne roszczenie do komornika, chyba że szkoda powstała wyłącznie na skutek stosowania się przez komornika do zarządzeń sądu lub organów nadzoru administracyjnego. Komornik zaś w przypadku naprawienia szkody ma zwrotne roszczenie do Skarbu Państwa, jeżeli szkoda powstała wyłącznie na skutek stosowania się przez komornika do zarządzeń sądu lub organów nadzoru administracyjnego.

Podsumowanie

Reasumując rozważania przeprowadzone w niniejszym opracowaniu, warto podkreślić najważniejsze wnioski wynikające z wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17, które mają również walor ogólny, oderwa-

⁵¹ Uchwała SN z 26 października 2016 r., III CZP 63/16, OSNC 2017, nr 7–8, poz. 77.

⁵² „Monitor Prawniczy” 2018, nr 18, s. 957.

⁵³ P. Biezuński, *Treść opisu i oszacowania*, w: *Czynności komorników. Komentarz*, red. P. Biezuński, Lex/el 2010.

⁵⁴ Por. wyroki SN z: 16 marca 2007 r., III CSK 381/06, OSNC 2008, nr 2, poz. 28; 30 października 2014 r., II CSK 60/14, OSNC 2015, nr 10, poz. 123; 5 lutego 2016 r., IV CSK 232/15, Legalis.

ny od indywidualnej sprawy rozstrzygniętej tytułowym orzeczeniem. Na kanwie niniejszego wyroku pojawiają się liczne kwestie dowodowe w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. W szczególności mowa tu o wymogach formalnych operatu szacunkowego, kwalifikacji statusu podmiotu, który sporządza operat, oraz określeniu jego roli procesowej (tj. ustaleniu, czy rzeczoznawca majątkowy jest biegłym, czy też jedynie pełni funkcję biegłego), które to zagadnienia rodzą się na tle współstosowania przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, u.g.n. oraz przepisów aktów wykonawczych. Należy też wskazać na istotny problem oceny wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości, która wymaga nieraz odniesienia się przez komornika do treści prywatnej opinii biegłego sporządzonej na zlecenie strony, a tym samym do zawartego w tej opinii oznaczenia wartości nieruchomości.

Na tym tle podkreślenia wymaga wyraźne rozdzielenie ról procesowych organów egzekucyjnych (komornika i sądu) oraz biegłego (rzeczoznawcy majątkowego).

Wreszcie raz jeszcze należy wskazać, iż w celu zapewnienia legalności działań komornika na etapie opisu i oszacowania nieruchomości niezbędne jest podejmowanie czynności kontrolnych przez sąd sprawujący nadzór nad egzekucją. Zaniechanie złożenia skargi na czynności komornika nie stanowi przy tym przesłanki zwalniającej sąd od działań podejmowanych w trybie art. 759 § 2 k.p.c.

Bibliografia

- Adamczuk A., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 560–1217*, red. M. Manowska, Warszawa 2015.
- Antkiewicz A., *Opis i oszacowanie nieruchomości w sądowych postępowaniach egzekucyjnych wszczętych po 7 września 2016 r.*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2017, nr 12.
- Biezuński P., *Treść opisu i oszacowania*, w: *Czynności komorników. Komentarz*, red. P. Biezuński, LEX/el 2010.
- Brułińska M., w: *Wybrane zagadnienia egzekucji sądowej*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2008.
- Ciepla H., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2014.
- Cudak A., *Skarga na czynności komornika a środki nadzoru judykacyjnego stosowane z urzędu*, w: *Środki zaskarżenia w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, red. J. Misztal-Konecka, Sopot 2017.
- Cudak A., *Zmiany w przepisach o skardze na czynności komornika obowiązujące od 1 stycznia 2019 r.*, w: *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018.
- Derlatka J., *Skarga na czynności komornika sądowego w nowej przestrzeni prawnej – zagadnienia wybrane*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2018, nr 10.
- Derlatka J., *Zastrzeżenia do oszacowania wartości ruchomości przez komornika sądowego (art. 853 k.p.c.)*, w: *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018.

- Dydenko J., Telega T., *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Warszawa 2016.
- Dydenko J., w: *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, red. J. Dydenko, Warszawa 2012.
- Flaga-Gieruszyńska K., Klich A., *Wybrane aspekty opisu i oszacowania nieruchomości*, w: *Sądowe postępowanie egzekucyjne. Zasadnicze kierunki zmian z 2016 roku*, red. A. Marciniak, Sopot 2017.
- Flaga-Gieruszyńska K., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2017.
- Jarocho A., *Wiadomości specjalne jako przedmiot dowodu z opinii biegłych*, w: *Prawo wobec wyzwań współczesności*, t. 6, red. B. Guzik, N. Buchowska, P. Wiliński, Poznań 2010.
- Julke G., *Opis i oszacowanie nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2007, nr 6–8.
- Julke G., w: *Egzekucja sądowa w Polsce*, red. Z. Szczurek, G. Julke, Sopot 2007.
- Julke G., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, 2013.
- Klich A., *Dowód z opinii biegłego w postępowaniu cywilnym. Biegły lekarz*, Warszawa 2016.
- Korzan K., *Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1986.
- Kowalkowski R., *Opis i oszacowanie nieruchomości*, „Problemy Egzekucji Sądowej” 1994, nr 5.
- Krakowiak M., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015.
- Kuglarz P., *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości*, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, red. I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, Warszawa 2017.
- Kunicki I., *Ustosunkowanie się komornika do skargi na jego czynności*, w: *Środki zaskarżenia w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Zbiór studiów*, red. J. Misztal-Konecka, Sopot 2017.
- Kuryłowicz K., *Uwagi do Rozporządzenia w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości*, „Nowa Currenda” 2016, nr 7.
- Marcewicz O., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 730–1217*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2017.
- Pietrkowski H., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, red. T. Ereciński, Warszawa 2016.
- Romańska M., Leśniak O., *Komentarz do przepisów art. 758–1088 KPC regulujących postępowanie egzekucyjne*, w: *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Rzewuski M., *Dopuszczalność zmiany przez sąd prawomocnego postanowienia komornika, wadliwie ustalającego wysokość opłaty egzekucyjnej*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 6.
- Stempniak A., *Dodatkowy opis i szacowanie w toku egzekucji sądowej z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2008, nr 3–5.
- Uliasz M., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. M. Uliasz, Warszawa 2008.
- Wilkowska-Kołąkowska D., *Wycena nieruchomości Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2010.
- Żyznowski T., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz. Art. 730–1088*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2015.

Streszczenie

Oszacowania nieruchomości dokonuje biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, powołany przez komornika. Jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, ko-

mownik dokona dodatkowego opisu i oszacowania na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Analiza powyższego wyroku skłania do refleksji dotyczącej problemu szacowania wartości nieruchomości dla celów sądowego postępowania egzekucyjnego, zasad udziału biegłego (rzecznik majatkowy) na etapie opisu i oszacowania nieruchomości, kontroli operatu szacunkowego przez komornika, przesłanek dodatkowego opisu i oszacowania oraz ich oceny. Dalsze wątki przedstawione w opracowaniu to zagadnienie nadzoru judykacyjnego oraz odpowiedzialności odszkodowawczej komornika. Artykuł prezentuje również zagadnienie stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli operat szacunkowy ma posłużyć komornikowi za podstawę sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Słowa kluczowe: postępowanie egzekucyjne, wartość nieruchomości, dodatkowy opis i oszacowanie, egzekucja z nieruchomości, opinia biegłego, rzeczoznawca majatkowy, skarga na czynności komornika

THE VALUE OF REAL ESTATE AS A SUBJECT OF THE OPINION OF A PROPERTY APPRAISER – COMMENTS ON THE SUPREME COURT'S JUDGMENT OF 26/01/2018, II CSK 117/17

Summary

Immovable property shall be appraised by an expert licenced to appraise immovable property on the basis of separate regulations, appointed by the court enforcement officer. If the condition of immovable property changes materially in the period between its description and appraisal and the auction date, an additional description or appraisal may be made at the creditor's or debtor's request. The analysis of the above judgment prompts reflection on the problem of estimating the value of real estate for the purposes of court enforcement proceedings, the problem of rules for the participation of an expert (property appraiser) at the stage of real estate description and estimation and their evaluation. Further problems presented in the study are the issue of judiciary supervision and bailiff's liability for damages. The article also presents the issue of the application of the provisions of the Act on real estate management, if the estimated operator is to be used by the bailiff as a basis for the preparation of a description and estimate of the real estate.

Keywords: enforcement proceedings, value of the immovable property, additional description or appraisal, enforcement against immovable property, expert evidence, real estate appraiser, appeal against a court enforcement officer's actions