

Sygn. akt I C 1760/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Ś.

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko A. S. – Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Ś.

o z a p ł a t ę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki B. M. na rzecz pozwanego A. S. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1760/15

UZASADNIENIE

Powódka B. M. w pozwie przeciwko A. S. Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Ś. domagała się zasądzenia kwoty 8.400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 7 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwany prowadził postępowanie egzekucyjne sygn. akt Km (...) przeciwko dłużnikom M. i I. małżonkom S.. Jednym ze składników majątku dłużników była nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położona w B., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). Egzekucja została skierowana do tej nieruchomości. W toku postępowania pozwany powołał biegłego R. N. celem ustalenia wartości nieruchomości, ale w zleceniu nie wskazał na konieczność ustalenia wartości należącego do dłużników udziału w drodze wewnętrznej – działce nr (...). W opinii biegłego nie wskazano także, że budowa domu nie jest zakończona oraz, że brak jest pozwolenia na użytkowanie oraz wielu innych niezbędnych dokumentów, jak m.in. dziennik budowy. Powódka nabyła nieruchomość na licytacji. Celem jej było nabycie nieruchomości niewadliwej, gotowej do użytkowania wraz z działką i udziałem w drodze. Po uzyskaniu dostępu do nieruchomości okazało się, że jest ona jeszcze w stanie budowy, w nadzorze budowlanym nie został przedłożony dziennik budowy, nieruchomość nie posiada pozwolenia na użytkowanie, posiada okna wykonane z drewna, nie - jak napisano - z PCV, nieruchomość nie została sprzedana wraz z należącym do dłużników udziałem w drodze, nieruchomość posiada szereg pomniejszych wad fizycznych.

Powódka zmuszona była do poczynienia znacznych, dodatkowych wydatków celem doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z oferowanym jej przez pozwanego. Na dochodzoną przez nią kwotę składał się koszt odbioru zewnętrznej sieci elektrycznej, badanie skuteczności przeciwpożarowej, wynagrodzenie kierownika budowy, inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza, ekspertyza budowlana, ujawnienie budynku w księgach wieczystych, sprawdzenie przewodów wentylacyjnych, badanie wody, odbiór końcowy przyłączy sanitarnych, świadectwo energetyki, sprawdzenie szczelności i zagazowania wewnętrznej instalacji gazowej.

Jako podstawę prawną żądania wskazała art. 23 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji, naprowadzając, że niezgodne z prawem działanie pozwanego Komornika polegało na tym, że sprzedał nieruchomości niezgodną z opisem i treścią operatu szacunkowego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Przyznając fakt prowadzenia egzekucji z nieruchomości dłużników objętej księgą wieczystą nr (...), podkreślił, że wyłącznie ta nieruchomość dłużników była przedmiotem egzekucji, do żadnej innej nieruchomości, w tym do udziału w działce nr (...) egzekucji nie skierowano. Podniósł także, że nieruchomość, którą nabyła powódka, została w ogłoszeniu o licytacji scharakteryzowana prawidłowo. Powódka zapoznała się z operatem szacunkowym biegłego. Biegły powołany przez Komornika zaznaczył w swojej opinii, że w księdze wieczystej nie ujawniono wybudowanego budynku jak również nie dokonano zgłoszenia zakończenia budowy do nadzoru budowlanego.

Pozwany zarzucił, że zgodne z art. 971 k.p.c. komornik prowadzący egzekucję nie odpowiada za ewentualne wady sprzedawanych w drodze rzeczy ruchomych czy nieruchomości. Pierwotny charakter nabycia rzeczy na licytacji sądowej wyłącza możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu wad tej rzeczy. Pozwany podniósł także, że powódka nabyła za kwotę 423.333,33 zł nieruchomość o wartości 635.000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 marca 2011 roku Komornik Sądowy A. S. wszczął na wniosek wierzyciela Banku (...) S.A. egzekucję przeciwko I. i M. S.. We wniosku wierzyciel wskazał majątek, z którego prowadzona miała być egzekucja, w tym jedną nieruchomość - działkę nr (...) w B.. Komornik zajął nieruchomość i w dniu 1 lipca 2011 roku zlecił biegłemu dokonanie czynności niezbędných do dokonania oszacowania nieruchomości.

Dowód: akta egzekucji Km (...)

Nadzór nad egzekucją z nieruchomości sprawował Sąd Rejonowy w Świdnicy w sprawie sygn. akt I Co (...).

Dowód: akta sprawy I Co (...)

W dniu 29 października 2011 roku biegły przedłożył operat szacunkowy, określając wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej położonej w B. działka nr (...) Kw nr (...) – na kwotę 635.000 zł. Wskazał, że budynek jest wzniesiony około 2010 roku, poszczególne elementy konstrukcyjne nie wykazują oznak ponadnormatywnego zużycia. Ponadto podał, że budynek ma instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralne ogrzewanie etażowe. W opinii zawarł informację, że w księdze wieczystej nie ujawniono budynku jak również nie dokonano zgłoszenia zakończenia budowy do nadzoru budowlanego.

Dowód: operat szacunkowy (dołączony do akt egzekucji Km (...))

W dniu 16 grudnia 2011 roku dokonano opisu i oszacowania nieruchomości. W protokole Komornik zaznaczył, że budynek wykorzystywany jest na cele mieszkaniowe oraz, że nie został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Dowód: protokół opisu i oszacowania – k. 97 – 98 akt egzekucji

Komornik ogłosił o pierwszej licytacji nieruchomości wyznaczonej na dzień 6 listopada 2012 roku. Nikt nie przystąpił do I licytacji nieruchomości. Wyznaczono drugi termin licytacji na dzień 12 lutego 2013 roku. Do licytacji w tym dniu przystąpiła powódka B. M., która zaofiarowała cenę wywołania, to jest 423.333,33 zł. Za tę cenę nabyła nieruchomość.

Dowód: ogłoszenia, protokoły licytacji – akta egzekucji

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2013 roku przysądzone powódce własność wylicytowanej nieruchomości.

Dowód: postanowienie w aktach I Co(...)

Przed przystąpieniem do licytacji powódka co najmniej dwukrotnie była w kancelarii (...) i przeglądała operat szacunkowy.

Dowód: zeznania pozwanego – k. 97

Powódka obecnie jest właścicielem nieruchomości opisanej w księdze wieczystej jako nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w B., dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 4 maja 2015 roku na wniosek powódki ujawniony został w księdze wieczystej budynek mieszkalny o powierzchni 153,7600 m2. Podstawą był wypis z kartoteki budynków i oświadczenie właściciela obejmujące dane budynku. Własność ujawniła w dniu 19 lutego 2015 roku na podstawie postanowienia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości.

Dowód: odpis księgi wieczystej – k. 9 – 20,

Rzeczoznawca budowlany z zakresu budownictwa S. S. (2) sporządził w dniu 14 listopada 2013 roku na zlecenie powódki ekspertyzę w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w budowie, podając położenie budynku – B., dz. Nr (...). Stwierdził w niej, że obiekt jest w budowie, wykonane roboty budowlane posiadają zdolność techniczną umożliwiającą kontynuowanie budowy. Stan techniczny wszystkich niemal elementów został uznany za dobry, stan stolarki średni, gdyż zaobserwowano lokalną korozję biologiczną stolarki drewnianej zwłaszcza w miejscach o małym nasłonecznieniu.

Dowód: ekspertyza – k. 21- 31

T. W. wykonał inwentaryzację geodezyjną budynku i przyłączy na dzień 10 października 2013 roku dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Dowód: inwentaryzacja z załącznikiem – k. 32 – 35

Decyzją z dnia 17 grudnia 2013 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powódce pozwolenia na budowę przyłącza gazu niskiego ciśnienia na działce nr (...) w B..

Dowód: decyzja – k. 36 - 37

Na nieruchomości powódki wykonano w latach 2014 – 2015 sprawdzenia i próby dotyczące instalacji, odbioru mediów. Przeprowadzono próby szczelności i wytrzymałości instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji gazowej. Dokonano odbioru przewodów kominowych i podłączeń spalinowych, odbioru przyłącza wodociągowego. Sprawdzone stan urządzeń elektroenergetycznych. Dokonano analizy wody z sieci. Wystawiono świadectwo charakterystyki energetycznej. Pracownicy wykonujący przyłącza złożyli oświadczenia o wykonaniu prac. Wykonano elektryczne pomiary ochronne. Powódka zgłosiła zakończenie budowy, co stwierdzono zaświadczeniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 10 marca 2015 roku.

Dowód: protokoły, oświadczenia, świadectwa – k. 38 – 51, zaświadczenie – k. 52, protokół odbioru dokumentów – k. 53

Sąd zważył:

Powódka opiera swoje żądanie na przepisie art. 23 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji. Zgodnie z nim komornik jest obowiązany do naprawienia szkody wyrządzonej przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu czynności.

Z niebudzącego wątpliwości brzmienia przepisu wynika, że warunkiem uznania odpowiedzialności komornika za szkodę jest stwierdzenie, że przy wykonywaniu czynności działał lub zaniechał działania w sposób niezgodny z prawem. Przez działanie niezgodne prawem należy rozumieć takie działanie (lub zaniechanie), które pozostaje w sprzeczności z wynikającymi z norm prawa nakazami lub zakazami.

Postępowanie dowodowe, w szczególności akta egzekucji, akta nadzoru prowadzonego przez sąd oraz przesłuchanie pozwanego Komornika nie wykazało, by Komornik w toku egzekucji naruszył przepisy regulujące prowadzenie egzekucji, by zaniechał dokonania jakiejś czynności bądź dokonał jej w sposób sprzeczny z określonym przez normę prawną obowiązkiem zachowania się.

Powódka wskazała, że Komornik zaniechał oszacowania udziału w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Jednak działka ta nie była przedmiotem egzekucji, a oczywistym jest związanie Komornika zakresem wniosku zgodnie z art. 797 k.p.c. To wierzyciel wskazuje przedmioty, z których ma być prowadzona egzekucja i wierzyciel mógł rozszerzyć wniosek egzekucyjny, czego nie uczynił. Komornik nie był uprawniony do działania w tym zakresie z urzędu.

Analiza akt egzekucji nie daje podstaw do stwierdzenia, by postępowanie w zakresie zlecenia operatu szacunkowego, dokonania opisu i oszacowania prowadzone było przez pozwanego wadliwie lub sprzecznie z prawem. Przepis art. 947 § 1 k.p.c. zawiera listę niezbędnych elementów protokołu opisu i oszacowania, stanowiąc, że protokół ten wymienia:

- 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.

Nie budzi wątpliwości, że sporządzony przez pozwanego protokół opisu i oszacowania zawiera te elementy.

Szczegółowe przepisy zawiera także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników. Przytoczyć można m.in. § 132, który stanowi, że opis nieruchomości powinien w przejrzysty sposób określać nieruchomość oraz jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich danych, o których mowa w art. 947 § 1 k.p.c., a ponadto przez wskazanie sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej. Ponadto z § 133 wynika, że w razie gdy dane zawarte w wyciągach z księgi wieczystej lub z ewidencji gruntów i budynków, a dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości, nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu, należy w opisie podać stan rzeczywisty i zaznaczyć, na czym polega niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik zawiadomi niezwłocznie organ prowadzący księgę wieczystą lub ewidencję gruntów i budynków. Ponadto w myśl § 134 jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, opis powinien zawierać dokładne wskazanie ich roku budowy, stanu, przeznaczenia, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, ilości kondygnacji, sposobu użytkowania, jak również sposobu i jakości wykonania i wyposażenia oraz zaopatrzenia w instalacje i urządzenia.

Porównując treść protokołu opisu i oszacowania i treść przytoczonych przepisów należy uznać, że czynności dokonane przez Komornika odpowiadały warunkom określonym w przepisach ustawy i rozporządzenia.

Powódka dochodzi roszczenia odszkodowawczego, winna więc stosownie do art. 361 § 1 k.c. wykazać przesłanki odpowiedzialności pozwanego, to jest udowodnić powstanie szkody, wskazać na zdarzenie, które tę szkodę wywołało oraz na związek przyczynowy między tym zdarzeniem a szkodą. Przenosząc to na grunt art. 23 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji, powódka winna wykazać, że Komornik naruszył przepisy prawa, a naruszeniem tym spowodował szkodę, jednocześnie zaś normalnym następstwem takiego działania jest powstanie szkody.

Szkodą jest uszczerbek majątkowy. Powódka wskazała w pozwie wysokość dochodzonego roszczenia, precyzując, co składa się na tę sumę, ale nie udowodniła faktycznie poniesionych wydatków (art. 6 k.c.). Jest to o tyle istotne, że zgłoszony wniosek o powołanie biegłego, który wyceniłby poniesione przez nią koszty sugeruje, jakoby nie dysponowała dowodami ich poniesienia. Z drugiej strony ich wysokość budzi zastrzeżenia. Wątpliwości budzą wysokie kwoty przeznaczone na wynagrodzenie kierownika budowy, koszt ekspertyzy budowlanej, odbiór zewnętrznej sieci elektrycznej. Niezrozumiałym jest ujęcie kosztów sprawdzenia szczelności wewnętrznej instalacji gazowej, skoro w dacie przysądzenia własności takiej instalacji w budynku nie było, a informacja ta znajdowała się na pierwszych stronach operatu.

Operat zawierał także informację, że budynek nie jest ujawniony w księdze wieczystej, stwierdzenie powyższe ujęte zostało w treści protokołu opisu i oszacowania. Brak więc podstaw do żądania jakiegokolwiek odszkodowania za wydatki poniesione przez powódkę na ten cel, skoro z łatwością, przy dołożeniu należytej staranności, mogła się dowiedzieć o tym, że te koszty musi ponieść we własnym zakresie.

Wyraźnie też podkreślono w operacie, że nie zgłoszono zakończenia budowy w Nadzorze Budowlanym. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że ów opis nieruchomości nie odpowiadał stanowi faktycznemu. Z zeznań Komornika wynika, że powódka zapoznała się z operatem szacunkowym w jego biurze. Brak uzasadnienia dla twierdzeń powódki, że okoliczności te nie były jej znane.

Nie można wykluczyć, że powódka poniosła jakieś wydatki związane ze zgłoszeniem zakończenia budowy. Wydatki te nie mogą być jednak w żaden sposób powiązane z działaniem pozwanego, tym bardziej brak przesłanek do uznania, że działanie to było bezprawne. Żaden przepis nie nakłada na Komornika obowiązku dokonania ustaleń dotyczących odbioru instalacji, ich sprawdzenia oraz umieszczenia w protokole opisu i oszacowania wyników tych ustaleń. Zlecenie ekspertyzy budowlanej, która nie podważyła treści operatu szacunkowego (poza stwierdzeniem, że zamiast okien PCV, zamontowano okna drewniane) można uznać za działanie na potrzeby i ryzyko powódki.

Opis nieruchomości dokonany przez Komornika winien odpowiadać warunkom określonym w art. 947 k.p.c., ale nie musi zawierać szczegółowych informacji. Brak uzasadnienia dla przerzucenia tego obowiązku na Komornika, to raczej powódka winna podjąć ewentualne starania o uzyskanie tych informacji przed przystąpieniem do licytacji. Ich brak nie stanowił przeszkody do przystąpienia do licytacji

Powódka nabyła nieruchomość na licytacji za cenę stanowiącą 2/3 wartości szacunkowej nieruchomości. Taki sposób nabycia łączy się z korzyściami w postaci obniżenia ceny sprzedaży w stosunku do ceny realnej, brakiem obciążeń (poza wymienionymi w ustawie). Nabywca dokonuje wyboru przez przystąpienie lub nieprzystąpienie do licytacji. Przystępując do licytacji przedmiotowej nieruchomości, powódka zmanifestowała swój zamiar nabycia tej właśnie nieruchomości, realizacja jej szczególnych oczekiwań, wyrażonych po przysądzeniu własności, pozostawała poza granicami tej czynności i obowiązkami Komornika.

W konsekwencji brak podstaw do przypisania Komornikowi odpowiedzialności za szkodę zgłoszoną przez powódkę, bowiem w jego działaniu brak elementu bezprawności. Tym samym na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalono.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. stosownie do wyniku procesu, w którym powódka uległa w całości.