



Warszawa, 25-09-2024 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

IV.512.54.2024.DJ

**Pan Sławomir Szynalik
Prezes Krajowej Rady Komorniczej
ul. Szpitalna 4/10
00-031 Warszawa**

Szanowny Panie Prezesie,

do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływa wiele skarg od dłużników, którzy wskazują, że mimo znacznego upływu czasu między sporządzeniem protokołu opisu i oszacowania nieruchomości a pierwszym terminem jej licytacji i istotnym wzrostem cen rynkowych nieruchomości w tym okresie, komornicy nie uwzględniają ich wniosków o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania w trybie art. 951 Kodeksu postępowania cywilnego.

Oszacowania nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym dokonuje powołany przez komornika biegły rzeczoznawca majątkowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, dalej: u.g.n.). Oszacowanie, o którym mowa w art. 948 § 1 k.p.c., ma zatem postać operatu szacunkowego i stanowi podstawę wskazania wartości oszacowania oraz jego podstaw w protokole opisu i oszacowania sporządzanym przez komornika (art. 947 § 1 pkt 7 k.p.c.), a następnie oznaczenia sumy oszacowania i ceny wywołania (art. 953 § 1 pkt 3 k.p.c.).

Celem wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego jest w zdecydowanej większości egzekucji z nieruchomości określenie jej wartości rynkowej. 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 (art. 151 ust 1 u.g.n.).

Mając na względzie, że warunki rynkowe stanowiące podstawę do wyceny nieruchomości są z istoty rzeczy zmienne, zmiany cen na rynku nieruchomości związane z upływem czasu zostały uznane przez ustawodawcę za istotny czynnik, który powinien być brany pod uwagę przez organ, który w prowadzonym postępowaniu wykorzystuje operat szacunkowy. Powyższe znalazło odzwierciedlenie między innymi w treści art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. Zgodnie z powyższym przepisem, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym wyżej mowa, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Przepisy te nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych (art. 156 ust. 5 u.g.n.).

Do zmian uwarunkowań prawnych lub czynników mogących rzutować na aktualność opisu i oszacowania po jego sporządzeniu, a przed terminem licytacyjnym, ma natomiast zastosowanie art. 951 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, 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. W orzecznictwie oraz w literaturze przedmiotu prezentowane są rozbieżne poglądy odnośnie do tego, czy istotna zmiana cen na rynku nieruchomości, jaka nastąpiła w czasie między opisem i oszacowaniem a wyznaczonym terminem licytacji nieruchomości, stanowi istotną zmianę w stanie nieruchomości w rozumieniu art. 951 k.p.c.

I tak, w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z 23 kwietnia 1998 r. (sygn. akt I CKN 639/97, LEX nr 50629) wskazano, że przez "zmiany w stanie nieruchomości" z art. 951 k.p.c. należy rozumieć także zmiany rynkowej wartości nieruchomości – niezależnie od tego, z jakich wynikają przyczyn. Jednocześnie Sąd Najwyższy podkreślił, że kierowany do komornika wniosek o dokonanie dodatkowego

oszacowania w razie braku fizycznych zmian w stanie nieruchomości musi zostać odpowiednio uzasadniony, przytaczać konkretne dane wskazujące na wzrost cen nieruchomości danego rodzaju, przy czym wzrost ten powinien stanowić różnicę istotną. Także i sądy powszechne przychylają się niekiedy do takiej właśnie wykładni art. 951 k.p.c. (przykładowo: postanowienie Sądu Okręgowego w Kaliszu z 15 grudnia 2015 r., sygn. akt II Cz 777/15, LEX nr 1994760 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 28 lipca 2016 r., sygn. akt I ACa 404/16, Legalis nr 1522770).

Pogląd taki nie został jednak jednolicie zaakceptowany w orzecznictwie. Zdaniem bowiem niektórych składów orzekających, właściwa jest wąska interpretacja "zmian w stanie nieruchomości", za którą przemawia przede wszystkim literalne brzmienie 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 oddziałującymi na wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości. Oparcie się wyłącznie na kryteriach cenowych, związanych z - obserwowanymi w różnych okresach - ogólnymi tendencjami rynkowymi, jest z kolei zawodne, bowiem w przypadku konkretnej nieruchomości jej ostateczna cena (stanowiąca odzwierciedlenie jej wartości) weryfikowana jest przez mechanizm sprzedaży licytacyjnej. Sam upływ czasu nie pociąga zatem za sobą potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli nie wywołał on zmian w stanie nieruchomości. Pogląd taki, obecny w dawniejszym orzecznictwie (por. przede wszystkim postanowienie SN z 4 lutego 1977 r., sygn. akt III CRN 239/76, opubl. OSNC 1977/11/217) jest podzielany także współcześnie - aczkolwiek, co należy podkreślić, raczej w sprawach dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej komornika bądź Skarbu Państwa za wadliwe prowadzenie egzekucji (tak m.in.: Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 29 grudnia 2011 r. (sygn. akt I ACa 617/11, LEX nr 1381331) czy Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 28 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 28/13, LEX nr 1327561).

Na marginesie warto dodać, że przytoczony wyżej pogląd Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 23 kwietnia 1998 r. (sygn. akt I KKN 639/97), iż pod pojęciem istotnych zmian w stanie nieruchomości należy rozumieć także istotne zmiany wartości rynkowej nieruchomości, został w znacznie większym zakresie zaakceptowany w nowszym orzecznictwie sądów administracyjnych, rozpatrujących skargi dłużników na niezastosowanie przez organ egzekucyjny art. 110u § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz.U z 2023 r., poz. 2505, ze zm.). Wskazany przepis ma brzmienie zbliżone do art. 951 k.p.c., z tą tylko różnicą, że w postępowaniu egzekucyjnym w administracji do

sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nie jest wymagany wniosek dłużnika lub wierzyciela. I tak na przykład w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2022 r. (sygn. akt I SA/Lu 5/22, LEX nr 3357289) wskazano, że wpływ czynników ekonomicznych na zmiany w stanie nieruchomości, jak zmiany popytu i podaży, może okazać się równie istotny jak wpływ cech fizycznych. Podobnie orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 4 czerwca 2024 r. (sygn. akt I SA/Po 181/24, LEX nr 3723270) oraz w wyroku z dnia 25 października 2022 r. (sygn. akt I SA/Po 540/22, LEX nr 3429501). Warto odnotować, że w wymienionych orzeczeniach sądy administracyjne wprost powołują się na cytowane już wyżej postanowienie Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z dnia 23 kwietnia 1998 r.

Jeśli chodzi o doktrynę, to pierwsza grupa komentatorów, do której należą m.in. Henryk Pietrkowski¹, Sławomir Dalka², Andrzej Marciniak³, twierdzi, że różnica cen mieści się w pojęciu istotnej zmiany w stanie nieruchomości. Również zdaniem Andrzeja Adamczuka podstawą uwzględnienia wniosku będą wszelkie zmiany dotyczące stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, które stanowią elementy opisu i oszacowania oraz wpływają na wartość nieruchomości. Może to być również zmiana wartości rynkowej nieruchomości wywołana zmianą przeznaczenia tej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego czy też istotna zmiana wartości rynkowej nieruchomości, wywołana zmianą koniunktury na rynku obrotu nieruchomościami, która spowodowała dezaktualizację oszacowania dokonanego przez komornika.⁴ Mariusz Śładkowski wskazał, że analizując przepis art. 951 k.p.c. nie można stosować wykładni zwężającej. Użyte w nim określenie "jeżeli w stanie nieruchomości zajdą istotne zmiany" trzeba rozumieć szeroko, nawet w tym znaczeniu, że dodatkową czynność komornika będą uzasadniały zmiany wartości nieruchomości spowodowane inflacją. Oczywiście muszą to być zmiany istotne. Argumentacja przeciwna mogłaby doprowadzić do narażenia dłużnika na poważne

¹ H. Pietrkowski, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część III. Postępowanie egzekucyjne. Warszawa 2006, s. 399-400.

² S. Dalka, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, Gdańsk 1994, s. 293.

³ A. Marciniak, Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych, Warszawa 2005, s. 243.

⁴ A. Adamczuk [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom II. Art. 478-1217, red. M. Manowska, LEX/el. 2022, art. 951.

straty, a wierzyciela na niemożność zaspokojenia swojego roszczenia.⁵ Do powyższego stanowiska przychyliła się również Helena Ciepla⁶ oraz Roman Kowalkowski. W ocenie tego ostatniego autora znaczna zmiana wartości nieruchomości spowodowana inflacją może uzasadniać sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania.⁷

Druga grupa przedstawicieli doktryny, do której należą m.in. Grzegorz Julke⁸, Feliks Zedler⁹, Bronisław Dobrzański¹⁰, Elżbieta Jaceczko¹¹, Małgorzata Malczyk¹² stoi na stanowisku, że różnice cen rynkowych nie są zmianami w stanie nieruchomości. Zdaniem Grzegorza Julke, wyższe bądź niższe ceny nieruchomości są zjawiskiem typowym w gospodarce rynkowej, a zatem możliwość takich zmian powinna być brana pod uwagę już podczas dokonywania szacowania nieruchomości. Przyjęcie poglądu przeciwnego powodowałoby, że każdorazowo należy ponawiać szacowanie nieruchomości, gdyż zawsze między sporządzeniem opisu i oszacowania nieruchomości a terminem jej licytacji upływa dłuższy czas. Zmiany cen rynkowych można uznać za zmiany w stanie nieruchomości jedynie w wyjątkowych przypadkach, tzn. gdy przyjęta w opisie i oszacowaniu kwota rażąco odbiega od aktualnych cen nieruchomości i zachodzi obawa, że owe dysproporcje nie zostaną zniwelowane przez licytację.

Jak wynika z powyższego, ani w judykaturze ani też w doktrynie nie ma zgody co do tego, czy istotna zmiana cen nieruchomości może stanowić wystarczającą

⁵ M. Śladkowski, Opis i oszacowanie lokalu mieszkalnego małżonków [w:] Prawo do lokalu mieszkalnego jako przedmiot stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami, Warszawa 2008.

⁶ H. Ciepla, S. Brzeszczyńska, „Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów”, Warszawa 2018.

⁷ R. Kowalkowski, Opis i oszacowanie nieruchomości, PES 1994, nr 5, s. 69 i n.

⁸ G. Julke, Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, pod red. Z. Szczurka, V wyd., Sopot 2017, s. 810–811.

⁹ F. Zedler, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, t. 3, Toruń 1995, s. 258.

¹⁰ B. Dobrzański [w:] B. Dobrzański, M. Lisiewski, Z. Resich, W. Siedlecki, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz II, Warszawa 1969, s. 1254.

¹¹ E. Jaceczko [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie egzekucyjne. Międzynarodowe postępowanie cywilne. Sąd polubowny (arbitrażowy). Komentarz, pod red. O.M. Piaskowskiej, Warszawa 2022, s. 449.

¹² M. Malczyk [w:] System postępowania cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021, s. 1197.

podstawę do dokonania dodatkowego opisu i oszacowania. W nowszym orzecznictwie sądowym zdaje się jednak przeważać stanowisko zapoczątkowane orzeczeniem Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 1998 r. (sygn. akt I CKN 639/9), że zmiany w stanie nieruchomości oznaczają również zmiany rynkowej wartości nieruchomości, niezależnie od przyczyn tych zmian. Do powyższego stanowiska przychyliła się również Rzecznik Praw Obywatelskich, albowiem w znacznie większym stopniu uwzględnia ono należyłą ochronę praw zarówno dłużnika jak i wierzyciela.

Analiza skarg wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich prowadzi do wniosku, że w istocie w wielu postępowaniach egzekucyjnych z nieruchomości okres, jaki upływa między sporządzeniem protokołu opisu i oszacowania nieruchomości a pierwszym terminem licytacji, jest znaczny. W niektórych przypadkach wynosi nawet kilka lat. Również z badań przeprowadzonych przez Jana Niemca, który zebrał dane dotyczące liczby dni, które upłynęły od daty opisu i oszacowania nieruchomości do terminu jej licytacji dla 100 losowo wybranych spraw, w których dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, a następnie wyznaczono termin przynajmniej pierwszej licytacji (w latach 2010–2018) wynika, że średnio między datą opisu i oszacowania nieruchomości a terminem jej pierwszej licytacji w badanych sprawach mijały 293 dni, zaś między datą opisu i oszacowania a drugą licytacją – 474 dni. Autor opracowania wskazał, że główne powody wydłużenia okresu między opisem i oszacowaniem nieruchomości a terminem jej pierwszej licytacji to: wzrastająca liczba skarg na czynności komornika, opieszałość wierzycieli oraz wyznaczanie odległych w czasie terminów licytacji przez sędziów sądów rejonowych sprawujących nadzór na egzekucją z nieruchomości.¹³

Sytuacja, w której w wyniku znacznego upływu czasu między datą sporządzenia protokołu opisu i oszacowania a terminem licytacji suma oszacowania dezaktualizuje się w wyniku zmian cen rynkowych nieruchomości, może skutkować naruszeniem praw majątkowych stron postępowania egzekucyjnego, jeżeli jednocześnie w takich okolicznościach komornicy odmawiają sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania. W ocenie Rzecznika nie przekonuje argument prezentowany w części piśmiennictwa i w niektórych orzeczeniach sądów powszechnych, że suma oszacowania determinuje jedynie cenę wywołania i nie ma istotnego wpływu na ~~możliwą do uzyskania cenę w toku licytacji nieruchomości~~, ponieważ faktyczna

¹³ Jan Niemiec, O konieczności dokonania dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości w związku z treścią przepisu art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, PPE 2019, Nr 2.

wartość nieruchomości jest weryfikowana w toku licytacji. Specyfika sprzedaży egzekucyjnej, wyrażająca się chociażby w mechanizmie określania ceny wywołania stanowiącej jedynie część sumy oszacowania, jak również analiza przypadków przebiegu licytacji w postępowaniu egzekucyjnym, prowadzą bowiem do odmiennych wniosków. Mechanizm rynkowy, w tym wzajemne oddziaływanie na siebie czynników ekonomicznych takich jak popyt i podaż, mają stosunkowo niewielki wpływ na cenę, za jaką nieruchomość zostaje ostatecznie sprzedana w postępowaniu egzekucyjnym. Osoby przystępujące do licytacji komorniczej szukają bowiem okazji do nabycia nieruchomości za cenę niedostępną na rynku w typowych transakcjach i są zainteresowane tym, żeby zapłacić za nieruchomość jak najmniej. Dlatego też - w ocenie Rzecznika - licytacyjny charakter sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym nie niweluje w wystarczającym stopniu niekorzystnych skutków braku uwzględnienia w protokole opisu i oszacowania zmian cen na rynku nieruchomości wynikających z upływu czasu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że to wysokość ceny wywołania będącej pochodną sumy oszacowania, a nie mechanizm rynkowy, ma decydujący wpływ na to, za jaką kwotę nieruchomość zostanie sprzedana w toku egzekucji. W konsekwencji tylko taka suma oszacowania, która odzwierciedla realną i aktualną wartość rynkową nieruchomości, umożliwia uzyskanie za nieruchomość ceny stanowiącej jej rzeczywisty ekwiwalent, co daje dłużnikowi szansę uwolnienia się od długów, a wierzycielowi – uzyskania zaspokojenia swoich roszczeń w możliwie najwyższym stopniu.

Nie można zatem uznać, że w przypadku odmowy sporządzenia przez komornika dodatkowego opisu i oszacowania wówczas, gdy ceny rynkowe nieruchomości zmieniły się w wyniku upływu czasu, prawa majątkowe dłużnika i wierzyciela są w wystarczającym stopniu chronione przez licytacyjny tryb sprzedaży nieruchomości. Trzeba mieć na uwadze, że nieruchomość jest często jedynym wartościowym aktywem dłużnika, którego sprzedaż umożliwia mu uwolnienie się z ciążących na nim zobowiązań. W takich okolicznościach prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości, która będzie aktualna w dacie licytacji nieruchomości, umożliwia uzyskanie ceny zbliżonej do ceny rynkowej i zaspokojenie wierzytelności w możliwie największym stopniu, co pozostaje w interesie obu stron postępowania egzekucyjnego. Gdy bowiem nieruchomość zostaje sprzedana za cenę znacząco niższą niż jej wartość rynkowa, suma uzyskana z egzekucji może nie wystarczyć na zaspokojenie całego zobowiązania lub zobowiązań wszystkich wierzycieli. Ze skarg dłużników, które regularnie wpływają do Rzecznika, wynika, że nie należą do rzadkości sytuacje, w których suma uzyskana ze sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, która nie

odpowiada warunkom rynkowym, nie pozwala na pełne zaspokojenie wszystkich zobowiązań dłużnika.

Jak już wcześniej wskazano, analiza skarg, które wpływają do Rzecznika Praw Obywatelskich, prowadzi do konkluzji, że w sytuacji, w której dłużnicy powołują się na wzrost cen na rynku nieruchomości spowodowany upływem czasem między datą sporządzenia protokołu opisu i oszacowania a wyznaczonym terminem licytacji, komornicy z reguły rutynowo nie uwzględniają wniosków o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania. Za niepokojący - z punktu widzenia ochrony praw stron postępowania egzekucyjnego - Rzecznik uważa również wnioski, jakie wynikają z treści uzasadnień postanowień komorników odmawiających sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania. Analiza tych postanowień pozwala bowiem na stwierdzenie, że odmowy uwzględnienia wniosków dłużników nie są poprzedzone rzetelną analizą. Wskazane uzasadnienia są bardzo ogólne i lakoniczne. Najczęściej, poza powołaniem się na ogólne tezy wybranych orzeczeń sądów, w ogóle nie odnoszą się ani do konkretnej nieruchomości, ani też do sytuacji cenowej na lokalnym rynku nieruchomości. Komornicy często nie dokonują również analizy dostarczanych przez dłużników prywatnych operatów szacunkowych, wskazujących na inną wartość nieruchomości, aniżeli ta ustalona w protokole opisu i oszacowania. Oczywiście jest, że przedstawienie takiego operatu szacunkowego nie może samo w sobie przesądzać o potrzebie uwzględnienia wniosku o dodatkowy opis i oszacowanie. Niemniej jednak przed decyzją w tym przedmiocie warto jednak zbadać, jakie transakcje zostały przyjęte przez rzeczoznawcę w takim prywatnym operacie jako baza do wyceny zajętej nieruchomości i czy są to transakcje aktualniejsze od tych z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie komornika sądowego na potrzeby opisu i oszacowania. W sprawach, które Rzecznik badał, takiej analizy komornicy najczęściej nie przeprowadzali, ograniczając się do stwierdzenia, że operat szacunkowy wykonany na zlecenie dłużnika nie ma wartości dowodowej w postępowaniu egzekucyjnym. Praktyka taka - w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich - budzi jednak zastrzeżenia. Formułowanie lakonicznych uzasadnień postanowień odmawiających sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania trybie art. 951 k.p.c., utrudnia bowiem dłużnikom skuteczne zaskarżanie postanowień komorników.

Rzecznik ma świadomość, że decyzję, czy w stanie nieruchomości nastąpiły istotne zmiany powodujące dezaktualizację sumy oszacowania, podejmuje komornik, na podstawie całokształtu posiadanych informacji. Można mieć jednak wątpliwości, czy organ egzekucyjny jest w stanie samodzielnie to ocenić, nie ma bowiem odpowiedniej, specjalistycznej wiedzy w tym zakresie. Z analizy spraw egzekucyjnych

zbadanych przez Rzecznika wynika, że nawet w tych sprawach, w których pomiędzy sporządzeniem protokołu opisu i oszacowania nieruchomości a licytacją upłynęło kilka lat, komornicy odmawiają sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania bez zasięgnięcia opinii biegłego. Jak natomiast wskazują przedstawiciele doktryny, w celu ustalenia istotnych zmian, jakie nastąpiły i w jaki sposób wpływają one na wartość szacunkową nieruchomości, komornik zobowiązany jest powołać rzeczoznawcę uprawnionego do szacowania nieruchomości, aby ten ustalił zmiany, jakie zaszły w nieruchomości oraz ich wpływ na jej wartość.¹⁴ Przykładowo, gdy wniosek o dodatkowy opis i oszacowanie zostanie umotywowany zgodnie z wymogami przedstawionymi w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 1998 r. (sygn. akt I CKN 639/97, LEX nr 50629) i nie będzie bezzasadny w sposób oczywisty, może się okazać, iż do jego rozstrzygnięcia będzie wymagane odwołanie się do wiedzy specjalnej i powołanie biegłego.¹⁵

W innych wypowiedziach podnosi się też, że organ egzekucyjny przed rozstrzygnięciem wniosku wierzyciela lub dłużnika o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania może zażądać od biegłego, który dokonywał oszacowania nieruchomości bądź od innego biegłego, informacji, czy doszło w okresie między sporządzeniem opisu i oszacowania a wyznaczonym terminem licytacji do istotnych zmian cen rynkowych nieruchomości danego typu. Należy podkreślić, że nie chodzi tutaj o uzupełnienie oszacowania, gdyż wówczas takie żądanie skierowane do biegłego byłoby równoznaczne z uwzględnieniem wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania. Informacji, czy w okresie między sporządzeniem opisu i oszacowania a wyznaczonym terminem licytacji doszło do istotnych zmian cen rynkowych nieruchomości danego typu, może żądać także sąd w toku rozpoznania skargi na czynności komornika w postaci odmowy dokonania dodatkowego opisu i oszacowania.¹⁶

Również w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich ustalenie, czy doszło do zmiany wartości nieruchomości na skutek zmiany tendencji cen na rynku nieruchomości, co do zasady wymaga kompetencji, jakie posiada biegły legitymujący

¹⁴ K. Markiewicz (red.), *Efektywność egzekucji sądowej w świetle kolejnej zmiany Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzonej ustawą z 9.3.2023 r.*, Warszawa 2024.

¹⁵ M. Pietrzyk, *Dodatkowy opis i oszacowanie w praktyce*, Warszawa 2021, PPE 2021, Nr 5.

¹⁶ J. Jankowski, S. Cieślak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730–1217. Wyd. 4*, Warszawa 2024.

się uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania nieruchomości. Ani komornik, ani sąd sprawujący nadzór nad egzekucją z nieruchomości nie dysponuje bowiem taką specjalistyczną wiedzą.

Rzecznik ma równocześnie świadomość, że zlecenie biegłemu sporządzenia dodatkowego operatu szacunkowego wydłuża postępowanie egzekucyjne, które powinno toczyć się szybko i sprawnie. Niemniej jednak przeprowadzenie licytacji w oparciu o sumę oszacowania opierającą się na nieaktualnej wycenie nieruchomości również nie przyczynia się do zapewnienia szybkości postępowania egzekucyjnego. Dzieje się tak dlatego, że dłużnik działając w poczuciu pokrzywdzenia, skarży przebieg licytacji oraz wszystkie następujące po licytacji czynności egzekucyjne z powołaniem się na ten sam zarzut – braku aktualnego i odpowiadającego sytuacji rynkowej oszacowania wartości nieruchomości. Rzecznik przychyliła się również do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z 26 stycznia 2018 r. (sygn. akt II CSK 117/17, LEX 2439113), że nieaktualnych wycen licytowanych nieruchomości nie można uzasadniać koniecznym tempem egzekucji. Powyższe uwagi nie dotyczą oczywiście sytuacji, gdy to działania samego dłużnika mające na celu wyłącznie obstrukcję postępowania egzekucyjnego powodują nadmierne wydłużenie kolejnych etapów egzekucji. Tego typu działania przekraczają w sposób oczywisty normalną aktywność strony postępowania i prowadzą do nadużycia prawa procesowego, a zatem do wykorzystywania uprawnień przewidzianych przez przepisy prawa niezgodnie z ich przeznaczeniem. W cytowanych już wyżej wypowiedziach doktryny wskazywano, że efektywność i sprawność egzekucji sądowej z nieruchomości wymaga zdecydowanych reakcji w przypadku wniosków oczywiście bezzasadnych. Nie należy natomiast lekceważyć wniosków szczegółowo umotywowanych, zwłaszcza przy ograniczeniach wynikających z braku wiadomości specjalnych u komornika sądowego i sądu nadzorującego egzekucję.¹⁷

Jest również oczywiste, że uwzględnienie przez komornika wniosku o dodatkowy opis i oszacowanie i związana z tym konieczność ponownego powołania biegłego wiąże się z dodatkowymi kosztami z tytułu jego wynagrodzenia oraz wydatków. Niemniej jednak i ta okoliczność nie powinna stanowić zasadniczego argumentu przeciwko sporządzaniu dodatkowego opisu i oszacowania tam, gdzie jest to konieczne. Jak stanowi art. 7 ustawy z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 377), jeżeli czynność komornika

¹⁷ M. Pietrzyk, op.cit.

powoduje wydatki, komornik uzależnia dokonanie tej czynności od uiszczenia zaliczki przez stronę, która wnosi o dokonanie czynności. Zatem, jeżeli wniosek o dodatkowy opis i oszacowanie zostanie złożony przez dłużnika, to komornik, uwzględniając taki wniosek, powinien wezwać dłużnika do uiszczenia zaliczki na wynagrodzenie biegłego, pod rygorem odmowy dokonania zawnioskowanej czynności. Przepis art. 7 ust. 5 ustawy o kosztach komorniczych gwarantuje komornikowi zwrot wydatków poniesionych w toku egzekucji, niezależnie od jej wyniku. W przypadku gdy czynność została dokonana na wniosek dłużnika, to na nim ciąży obowiązek zwrotu komornikowi wydatków gotówkowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz.1264 ze zm.), zwracam się do Pana Prezesa z uprzejmą prośbą o odniesienie się do przedstawionych wyżej problemów i poinformowanie Rzecznika, czy opisane w niniejszym wystąpieniu zagadnienia są również przedmiotem dyskusji lub analiz w środowisku komorników sądowych. Jeżeli Pan Prezes dysponuje statystykami, które obrazują, jaki procent wniosków złożonych w trybie art. 951 k.p.c. jest uwzględniany przez komorników sądowych (w zestawieniu z ogólną liczbą takich wniosków), a także jaka część skarg na czynności komornika w tym przedmiocie jest uwzględniana przez sądy – byłbym wdzięczny za ich udostępnienie. Pomocne byłoby również wskazanie, jakiego rodzaju istotne zmiany w stanie nieruchomości, stanowią najczęstszą podstawę do sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości przez organy egzekucyjne. O ile Pan Prezes takimi danymi dysponuje, prosiłbym również o poinformowanie Rzecznika, czy problem stosowania art. 951 k.p.c. pojawia się w sprawach dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej komornika (tj. za uchybienia, które spowodowały zaniżenie wartości nieruchomości), a w szczególności – czy zdarzały się sytuacje, w których sądy dopatrzyły się tego rodzaju uchybień i powództwa takie uwzględniły.

Jeżeli w ocenie Pana Prezesa i środowiska komorników sądowych istnieje potrzeba ingerencji ustawodawcy i rozbudowania przepisu art. 951 k.p.c. tak, aby zapewnić sprawność postępowania egzekucyjnego, a jednocześnie zagwarantować odpowiednią ochronę prawną uczestnikom tego postępowania, uprzejmie proszę o przedstawienie Rzecznikowi ewentualnych postulatów w tej materii. Być może wymaga rozważania, czy problemy dotyczące stosowania przez komorników art. 951 k.p.c. wynikają z lakoniczności tej regulacji. Artykuł 951 k.p.c. nie wymienia bowiem

konkretnych kryteriów, w oparciu o które należy kwalifikować zmianę stanu nieruchomości jako istotną. Takie sformułowanie przepisu – którego wykładnia i stosowanie nie są jednolite – być może pozostawia zbyt dużą swobodę organowi egzekucyjnemu w ocenie kwestii, czy znaczny wzrost cen nieruchomości stanowi istotną zmianę w jej stanie.

W tym kontekście warto być może również rozważyć wprowadzenie do tego przepisu takiego rozwiązania, które będzie obligowało organ egzekucyjny do sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania, wówczas gdy zmiana cen na rynku nieruchomości osiągnie pewną, określoną w tym przepisie, procentową wartość.

Do rozważenia pozostaje również kwestia wprowadzenia do k.p.c. rozwiązania wzorowanego na klauzuli aktualizacyjnej przewidzianej w art. 156 ust. 4 u.g.n. *De lege lata* stosowanie powyższego rozwiązania wydaje się wyłączone, ze względu na treść art. 156 ust. 5 u.g.n. Gdyby jednak taką możliwość dopuścić, wówczas komornik, rozpoznając wniosek złożony w trybie art. 951 k.p.c., jeżeli okres między datą sporządzenia protokołu opisu i oszacowania a terminem licytacji przekroczyłby 12 miesięcy, byłby zobligowany zwrócić się do biegłego, który sporządził operat szacunkowy o potwierdzenie jego aktualności. Zamieszczenie takiej klauzuli przez biegłego oznaczałoby zaś, że mimo zmian cen rynkowych nieruchomości, wartość konkretnej nieruchomości objętej egzekucją pozostaje aktualna i jednocześnie mogło by to stanowić podstawę do oddalenia wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania.

W związku z powyższym, uprzejmie proszę o przedstawienie Rzecznikowi Praw Obywatelskich stanowiska samorządu komorniczego w powyższych sprawach. Nie ulega bowiem wątpliwości, że kwestia prawidłowej wyceny nieruchomości, z których prowadzona jest egzekucja sądowa, jest kluczowa dla zapewnienia należytej ochrony praw majątkowych tak dłużnika, jak i wierzycieli egzekwujących. Jak wskazano wcześniej, zarzuty na tym tle stanowią *gros* skarg dotyczących postępowania egzekucyjnego, jakie obywatele kierują do Biura Rzecznika.

Z poważaniem

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-wydano i podpisano elektronicznie/