

Sygn. akt II Cz 448/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś (spr.)

SSO Janusz Kasnowski

SSO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 3 stycznia 2014 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzycieli: (...) Bank (...) spółki akcyjnej z siedzibą w K., Banku (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., (...) Banku spółki akcyjnej z siedzibą w W., Banku (...) spółki akcyjnej z siedzibą we W., (...) Banku spółki akcyjnej z siedzibą w W., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

przeciwko dłużnikowi M. J.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia nabywcy nieruchomości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 22.03.2013 roku, sygn. akt XII Co 7099/11

postanawia:

1. oddalić zażalenie,

2. zasądzić od nabywcy nieruchomości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz wierzyciela (...) Banku (...) spółki akcyjnej z siedzibą w K. kwotę 900 (dziewięćset) zł tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

Sygn. akt II Cz 448/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 22 marca 2013 roku stwierdził wobec (...) spółki z o.o. z siedzibą w B. wygaśnięcie skutków przybicia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w B. przy ul. (...)/(...), dla którego Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz takim samym udziałem we własności części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i utratę rękojmi.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, iż postanowieniem z dnia 28.11.2012 roku udzielił na rzecz w/o spółki przybicia prawa opisanego w sentencji postanowienia. Po uprawomocnieniu się tego postanowienia, postanowieniem z dnia 04.02.2013 roku nabywca został wezwany do uiszczenia reszty ceny w terminie 14 dni od dnia doręczenia, pod rygorem wygaśnięcia skutków przybicia i utraty rękoi. Wezwanie to zostało doręczone nabywcy w dniu 11.02.2013 roku. W wyznaczonym terminie nabywca pismem z dnia 22.02.2013 roku złożył oświadczenie o potrąceniu z reszty ceny nabycia wierzytelności dochodzonej przez nabywcę od dłużniczki kwoty należności głównej w wysokości 258.700 zł plus odsetki od dnia 01.04.2012 roku do dnia 28.11.2012 roku. Jednocześnie nabywca wniósł o wyznaczenie dłuższego terminu do uiszczenia pozostałej po dokonaniu potrąceń ceny nabycia, albowiem ubiega się o finansowanie zakupu z kredytu inwestycyjnego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 968 § 1 kpc nabywca może zaliczyć na poczet ceny własną wierzytelność lub jej część, jeżeli znajduje ona pokrycie w cenie nabycia tj. została by zaspokojona przy podziale sumy uzyskanej w egzekucji na podstawie planu podziału. Ocena czy zaliczona przez wierzyciela na poczet ceny nabycia własna wierzytelność lub jej część znajduje pokrycie w cenie nabycia powinna być dokonana w ścisłym związku z art. 1025 kpc, jeżeli z sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości mają być zaspokojone należności również innych wierzycieli (vide: postanowienie SN z dnia 29.06.2006 roku w sprawie IV CSK 196/05). Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie nabywca nie wykazał, że jego wierzytelność, w części wskazanej do zaliczenia znajduje pokrycie w cenie nabycia. Zgodnie z art. 1025 kpc w pierwszej kolejności zaspokajają się koszty egzekucyjne, należności zabezpieczone hipoteką oraz należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję. Sąd I instancji ocenił, iż w niniejszej sprawie nawet bez dokonywania głębszych wyliczeń należy uznać, iż zgłoszona do zaliczenia wierzytelność nie znajduje nawet częściowego pokrycia w cenie nabycia. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że jak wynika z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przed wzmianką o wszczęciu egzekucji z nieruchomości wpisane są hipoteki: przymusowa zwykła na kwotę 86.054,40 zł na rzecz Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w B., hipoteka umowna zwykła na kwotę 437.984,30 zł i hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 306.589,01 zł obie na rzecz (...) Banku S.A. z siedzibą w W.. Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu jest nieważne (art. 930 § 3 kpc), co oznacza, iż powyższe hipoteki biorą udział w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu (art. 1026 § 1 kpc), a więc w kolejności wpisu do księgi wieczystej i zaspokojenie ich wyprzedza należności nabywcy. Sąd stwierdził, iż nabywca nie wykazał, aby wierzytelności zabezpieczone hipotekami wygasły, co pociągałoby za sobą wygaśnięcie hipotek. Z analizy akt egzekucyjnych wynika natomiast, iż jednym z wierzycieli egzekwujących jest właśnie (...) Bank S.A. z siedzibą w W. z tytułu wierzytelności zabezpieczonych powyższymi hipotekami. Na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, iż nabywca w sposób precyzyjny nie określił wierzytelności zgłoszonej do zaliczenia na cenę nabycia, albowiem nie podał kwoty odsetek, jednakże w świetle okoliczności, iż nawet wskazana kwota główna nie znajduje pokrycia w cenie nabycia pozostawało to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W tej sytuacji Sąd pozostawił też bez rozpoznania wnioski o przedłużenie terminu do uiszczenia reszty ceny nabycia.

Nieuzasadnione zaliczenie wierzytelności na poczet ceny nabycia Sąd uznał za niewykonanie warunków licytacyjnych, co zgodnie z art. 969 § 1 kpc powoduje wygaśnięcie skutków przybicia i utratę rękoi.

Zażalenie na to postanowienie wniósł nabywca żądając jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący podniósł, iż należy odróżnić pojęcie ceny sprzedaży, o której mowa w art. 1025 kpc od pojęcia ceny nabycia, z której dokonuje się potrącenia własnej wierzytelności, a które jest pojęciem o innym znaczeniu. Skoro, zdaniem skarżącego, wierzyciel egzekwujący nabył nieruchomość w drodze licytacji, to przysługuje mu prawo rozliczenia własnej wierzytelności z ceną nabycia.

(...) Bank (...) S.A. w odpowiedzi na zażalenie wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego w tym kosztów zastępcstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na zażalenie wskazano, iż zarzuty podniesione w zażaleniu stanowią jedynie niedopuszczalną polemikę ze słusznym i zasadnym stanowiskiem Sądu I instancji. Na potwierdzenie tego stanowiska przytoczono treść postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 03.02.1972 roku w sprawie III CRN 156/71.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nabywcy należało uznać za bezzasadne. Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji jak również wnioski, do jakich na tej podstawie Sąd Rejonowy doszedł.

Wprawdzie w zażaleniu nie postawiono w sposób wyraźny zarzutów, ale z uzasadnienia wynika, iż skarżący nie zgadza się z interpretacją przepisu art. 968 § 1 kpc dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Tak rozumiany zarzut uznać należy za całkowicie błędny. Sąd I instancji w sposób prawidłowy zinterpretował przepis art. 968 § 1 kpc. Treść tego przepisu jest jasna a wynika z niego, iż nabywca nieruchomości może jedynie wówczas dokonać potrącenia własnej wierzytelności przysługującej mu od dłużnika z resztą ceny nabycia nieruchomości gdy wierzytelność znalazłaby pokrycie w cenie nabycia. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych nie ma wątpliwości interpretacyjnych co do stosowania przepisów art. 968 § 1 kpc i 969 § 1 kpc. Przepisy te interpretuje się w taki sposób jak to przytoczył Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Nie ma najmniejszych wątpliwości, iż przepis art. 698 § 1 kpc ma za zadanie niedopuszczenie do sytuacji, w której wierzyciel, który nabył nieruchomość dłużnika był uprzywilejowany w stosunku do innych wierzycieli dłużnika. Zaliczenie na poczet reszty ceny nabycia własnej wierzytelności przysługującej nabywcy względem dłużnika nigdy nie może nastąpić z pokrzywdzeniem innych wierzycieli. Dlatego też zasadnym jest interpretowanie pojęcie użytego w § 1 art. 968 kpc tj. przez pryzmat przepisów dotyczących podziału sumy uzyskanej z egzekucji. O ile wierzytelność nabywcy byłaby zaspokajana w takiej kolejności, że nabywca mógłby uzyskać zaspokojenie, co najmniej do wysokości przedstawionej do zaliczenia na poczet ceny nabycia to wówczas takie zaliczenia można by uznać za prawidłowe. W niniejszej sprawie nie ma jednak wątpliwości, że wierzytelność zgłoszona przez nabywcę do zaliczenia na poczet ceny nabycia podlegałaby zaspokojeniu dopiero po wierzytelnościach zabezpieczonych hipotecznie. Skoro tego typu wierzytelności przekraczają ponad dwukrotnie kwotę, do której uiszczenia został wezwany nabywca postanowieniem z dnia 04.02.2013 roku to nie można uznać zaliczenia dokonanego przez nabywcę za dopuszczalnego w świetle art. 968 § 1 kpc. Dlatego też słusznym było uznanie przez Sąd Rejonowy, iż nabywca nie spełnił warunków licytacyjnych albowiem nie uiszczył on ceny nabycia.

Zgodnie z art. 969 § 1 kpc w takim przypadku z mocy prawa następuje utrata rękojmi a skutki przybicia wygasają. Zaskarżone postanowienie jedynie potwierdzała te powstające z mocy prawa skutki dla nabywcy.

Podkreślić należy, że z pisma z dnia 22.02.2013 roku wynikało, iż nabywca wnosił o wyznaczenie dłuższego terminu do uiszczenia ceny nabycia co do której nie dokonano potrącenia tj. kwoty niższej niż 30.000 zł albowiem nie dysponował takimi środkami oczekując na przyznanie mu kredytu. W tej sytuacji za bezcelowe uznać należało wzywaniem nabywcy do uiszczenia całej ceny nabycia wobec nieprawidłowego zaliczenia wierzytelności nabywcy przed wydaniem zaskarżonego postanowienia. Tym bardziej, że nabywca również w zażaleniu ani się tego nie domaga ani też nie oferuje uiszczenia całej ceny nabycia obstawiając przy dokonanych przez siebie zaliczeniu.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że niespełnienie warunków licytacyjnych, co do zapłaty ceny nabycia jest wynikiem jedynie nieprawidłowego działania samego nabywcy, co dodatkowo usprawiedliwiało wydanie zaskarżonego postanowienia.

Dlatego też na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 1 i 2 kpc i art. 13 § 2 kpc zażalenia nabywcy jako bezzasadne należało oddalić.

Na mocy art. 98 § 1 kpc i art. 99 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc należało zasądzić od nabywcy na rzecz wierzyciela, który złożył odpowiedź na zażalenie koszty postępowania zażaleniowego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.