

Sygn. akt III Cz 632/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Magdalena Balion – Hajduk

Sędziowie SO Leszek Dąbek

SO Roman Troll (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzycieli (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W.

z udziałem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W. Oddział w Z., Gminy G. oraz S. A.

przeciwko dłużniczce E. M.

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach D. R. w sprawach o sygn. akt Km 1158/14, Km 1159/14 i Km 1774/15

na skutek zażalenia dłużniczki

na postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 3 listopada 2015 r., sygn. akt II Co 6605/14

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Cz 632/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem 3 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach przysądził własność lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nabytego na licytacji 18 września 2015 roku za kwotę 108 000 zł na rzecz S. A. wskazując, że cena została w całości zapłacona gotówką, a postanowienie o udzieleniu przybicia uprawomocniło się 26 września 2015 roku. Postanowienie to zapadło na podstawie art. 998 § 1 k.p.c.

Zażalenie na to postanowienie złożyła dłużniczka zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania oraz jej praw. W uzasadnieniu podała, że po przeprowadzeniu licytacji nie została powiadomiona o terminie posiedzenia sądu w przedmiocie wydania postanowienia o przybicciu i nie doręczono jej odpisu postanowienia w przedmiocie przybiccia, a nie była obecna na posiedzeniu z powodu tego, że odroczone ogłoszenie przybiccia. Podkreśliła także, że po uzyskaniu telefonicznej informacji z sądu o dokonaniu przybiccia złożyła wniosek o doręczenie

postanowienia w celu jego zaskarżenia, ale przed doręczeniem postanowienia o przybiciu Sąd Rejonowy wydał postanowienie o przysądzeniu własności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Protokół posiedzenia jawnego, na którym przeprowadzono licytację pochodzi z 19 września 2015 roku, a samo postanowienie jest wydane dzień wcześniej - 18 września 2015 roku. Zarówno protokół licytacji, jak i postanowienie o udzieleniu przybicia wskazują, że prowadzono posiedzenie jawne. Jednocześnie w aktach sprawy znajduje się protokół z licytacji nieruchomości z 18 września 2015 roku sporządzony przez komornika i podpisany przez sędziego nadzorującego. Z żadnego jednak z tych dokumentów nie wynika, że dłużniczka była obecna na posiedzeniu jawnym wyznaczonym na licytację 18 września 2015 roku oraz, że doszło do odroczenia ogłoszenia postanowienia. Natomiast z protokołu licytacji sporządzonego przez Sąd Rejonowy 19 września 2015 roku na posiedzeniu jawnym wynika, że wówczas właśnie wydano postanowienie o udzieleniu przybicia, którego datę oznaczono na 18 września 2015 roku. Może to być oczywista omyłka pisarska, ale przy zarzutach dłużniczki i braku jakiegokolwiek sprostowania w tym zakresie prowadzi ona do niemożliwości ustalenia kiedy rzeczywiście przeprowadzono licytację i kiedy wydano postanowienie co do udzielenia przybicia.

Nastąpiła jednak nowa okoliczność, ponieważ złożone przez dłużniczkę zażalenie na postanowienie z 18 września 2015 roku zostało odrzucone /k. 59/ postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z 24 listopada 2015 roku z uwagi na złożenie zażalenia po terminie, a na to postanowienie nie złożono zażalenia – dłużniczka otrzymała je 29 grudnia 2015 roku /k. 67/. Dłużniczka nie kwestionowała tego odrzucenia, to zaś powoduje, że postanowienie o udzieleniu przybicia musiało się uprawomocnić w stosunku do niej.

Podstawą zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia (art. 998 § 2 zd. 2 k.p.c.). Dłużniczka kwestionuje prawidłowość prowadzenia postępowania przed udzieleniem przybicia, natomiast nie kwestionuje jego uprawomocnienia się po odrzuceniu jej zażalenia. W zasadzie więc jej zarzuty nie mogą być uznane za zasadne, bo ustawodawca zabrania ich podnoszenia na obecnym etapie.

Zaskarżone postanowienie zawiera jednak wadliwość, na którą Sąd Okręgowy zwrócił uwagę z urzędu. W treści postanowienia o przysądzeniu własności nie oznaczono udziałów przypadających właścicielowi tego lokalu w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu. Nie może zaś budzić wątpliwości, że postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi tego przedmiotu (zgodnie z opisem i oszacowaniem z uwzględnieniem zmian podanych do wiadomości przez komornika na terminie licytacyjnym – por. art. 974 k.p.c.). Jeżeli przedmiotem opisu była odrębna własność lokalu, z którą związany jest udział w prawie własności lub użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynku, postanowienie to powinno wymieniać obydwie związane prawa (por. H. Pietrkowski: Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, pod red. T. Erecińskiego, Wydawnictwo LexisNexis, Wydanie IV, Warszawa 2012, część IV, Postępowanie egzekucyjne, s. 603, teza 3 i powołane tam postanowienie Sądu Najwyższego z 19 listopada 1996 roku, sygn. akt III CKU 10/96, OSNC 1997/3/32).

Art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892) wynika zasada, zgodnie z którą własność lokalu występować może tylko w powiązaniu z udziałem w nieruchomości wspólnej, co poprzez art. 4 ust. 3 tej ustawy ma odpowiednie zastosowanie do udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, jeżeli budynek wzniesiono na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (por. A. Doliwa: Komentarz do ustawy o własności lokali, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 5, 2015 rok, tezy 1 i 2 do art. 3).

W rozpoznawanej sprawie pomimo tego, że w opisie i oszacowaniu wskazano, że z lokalem związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), a z operatu szacunkowego wynika, że jest to grunt oddany

w użytkowanie wieczyste, zaś sam budynek stanowi odrębną własność, to Sąd Rejonowy pominął to w treści postanowienia o przysądzeniu własności. Wadliwość ta może m. in. rodzić problemy na etapie wpisu prawa własności

nabywców do księgi wieczystej, w szczególności w świetle art. 628<sup>8</sup> §1 2 k.p.c. oraz art. 3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Opisana nieprawidłowość występuje także w postanowieniu o udzieleniu przybicia, konieczne jest więc ustalenie jaki był w istocie przedmiot przetargu i zakres przybicia. Dopiero po wyjaśnieniu tych wątpliwości możliwe będzie wydanie postanowienia co do przysądzenia własności.

W takiej sytuacji zasadnym było uznanie, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Skutkować to musiało uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a to na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 397 § 1 i 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy ustalił jaki był przedmiot przetargu i zakres przybicia. W razie potrzeby powinien rozważyć możliwość sprostowania z urzędu postanowienia o udzieleniu przybicia w tym zakresie zgodnie z art. 350 § 1 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c.

i art. 13 § 2 k.p.c., ewentualnie wydania z urzędu postanowienia w trybie art. 352 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. w przedmiocie wykładni postanowienia o udzieleniu przybicia. Po dokonaniu niezbędnych czynności Sąd Rejonowy ponownie ustalił czy zachodzą podstawy do przysądzenia własności na rzecz nabywcy przy uwzględnieniu opisanej zasady, zgodnie z którą postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi sporządzonemu w trybie 947 k.p.c. z uwzględnieniem art. 974 k.p.c.

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Leszek Dąbek