

Sygn. akt **II Cz 2137/14**

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Violetta Osińska

Sędziowie: SO Marzenna Ernest

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 stycznia 2015 r. w S.

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzycieli (...)

przy udziale dłużnika **B. K. oraz (...) R. B.**,

o egzekucję z nieruchomości

na skutek zażalenia wierzyciela (...)w W. oraz(...) R. B.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 14 sierpnia 2014 r. sygn. akt I Co 3941/10

oddala oba zażalenia.

SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska S. M. E.

Sygn. akt **II Cz 2137/14**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim udzielił przybicia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, działki numer (...) (...)położonej w S. przy ul. (...) wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi (...) na skutek przejęcia nieruchomości za kwotę 530 207,33 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) w K..

Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 23 października 2013 roku odbyła się pierwsza licytacja prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, zaś w dniu 7 marca 2014 roku druga licytacja, również bezskuteczna. Przywołując art. 984 § 1 k.p.c. wskazał, że wierzycielowi hipotecznemu przysługuje prawo przejęcia nieruchomości w cenie nie niższej niż 2/3 sumy oszacowania. Fakt sprzedaży przez dłużnika B. K. w toku egzekucji nieruchomości R. B. pozostaje bez wpływu na bieg postępowania (art. 930 § 1 k.p.c.). R. B. jest uczestnikiem postępowania, a nie dłużnikiem, stąd ogłoszenie jego upadłości nie ma znaczenia w sprawie.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył (...) R. B. wnosząc o jego zmianę i odmowę udzielenia przybicia. Wskazał, że w toku postępowania egzekucyjnego przeciwko B. K., ten ostatni zbył nieruchomość na rzecz R. B.. W dniu 13 maja 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ogłosił upadłość R. B. obejmującą likwidację jego majątku. Ponieważ prawa do nieruchomości przysługują upadłemu, wskutek ogłoszonej upadłości weszły do masy, w ocenie syndyka egzekucja uległa umorzeniu z mocy prawa. Z mocy art. 930 k.p.c. upadły ma w postępowaniu egzekucyjnym

status dłużnika rzeczowego. Obecnie nieruchomości stanowi składnik masy upadłości, a nie wpłynęły wnioski o wyłączenie tego składnika z masy. Organ egzekucyjny nie może zatem podejmować żadnych czynności egzekucyjnych. W ocenie syndyka ustawa Prawo upadłościowe i naprawcze stanowi *lex specialis* do kodeksu postępowania cywilnego, a postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku dłużnika jest specyficzną i szczególną procedurą, w toku której syndyk ma za zadanie zlikwidować masę upadłości. Wskazał również, że wierzyciel (...) zgłosił swą wierzytelność i został umieszczony na liście wierzytelności ze wskazaniem, iż wierzytelności są zabezpieczona hipoteką.

Zażalenie złożył również wierzyciel (...)akcyjna w P., domagając się uchylenia postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W ocenie skarżącego wniosek wierzyciela hipotecznego stanowi nadużycie prawa i zmierza do obejścia przepisów prawa upadłościowego, albowiem umorzenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości skutkowałoby tym, że nieruchomości trafiłaby do masy upadłości R. B., z której prowadzenie egzekucji jest niedopuszczalne. Nadto wierzyciel hipoteczny nie wykazał istnienia wierzytelności zabezpieczonej rzeczowo.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się niezasadne.

Sąd I instancji prawidłowo stwierdził, iż w rozpoznawanej sprawie zostały spełnione wszelkie przesłanki uzasadniające udzielenie wierzycielowi przybicia nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji. Jednocześnie zdaniem Sądu Odwoławczego w niniejszej sprawie nie wystąpiły żadne przesłanki przewidziane w art. 991 § 1 i 2 k.p.c. uzasadniające odmowę przybicia.

Niesporne w niniejszej sprawie jest, że uczestnikami postępowania są wierzyciele poprzedniego (...), który w toku egzekucji zbył nieruchomości na rzecz R. B.. Zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Powyższy przepis daje prawo zaspokojenia się wierzycielom dotychczasowego właściciela nieruchomości pomimo jej zbycia. Jednocześnie zgodnie z art. 984 § 1 k.p.c. jeżeli również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi.

Odnosząc się do kwestii wzajemnej korelacji art. 930 § 1 k.p.c. w związku z regulacjami ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1112 ze zm.), Sąd Okręgowy wskazuje, że gdyby nie doszło do ogłoszenia upadłości obecnego (...), nie budziłoby wątpliwości uprawnienie wierzycieli B. K. do prowadzenia egzekucji jak i do ewentualnego przejęcia nieruchomości po bezskutecznej licytacji. Istota regulacji art. 930 § 1 k.p.c. prowadzi *de facto* do uznania czynności zbycia za nieistniejącą wobec wierzycieli, którzy prowadzili uprzednio egzekucję. Czynność taka jako zmierzająca do ich pokrzywdzenia nie może bowiem pozostawać pod ochroną prawa. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do różnicowania sytuacji zastosowania art. 930 § 1 k.p.c. w zależności od tego czy ogłoszono upadłość nabywcy nieruchomości czy też nie. Wierzyciele prowadzący egzekucję wobec B. K. nie mogą bowiem ponosić negatywnych skutków niewypłacalności aktualnego (...). Należy mieć również na względzie, że o ile nie posiadaliby zabezpieczenia hipotecznego nie mogliby domagać się zaspokojenia w postępowaniu upadłościowym, gdyż nie są wierzycielami R. B.. Z tych względów należy dać pierwszeństwo zastosowaniu art. 930 § 1 k.p.c. przed regulacjami ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Argument, że ta ustawa stanowi *lex specialis* do kodeksu postępowania cywilnego jest co do zasady trafny, niemniej jednak obie ustawy regulują kompleksowo odrębne kwestie, wyłączając spod działania kodeksu postępowania cywilnego postępowanie wobec podmiotów, w stosunku do których ogłoszono upadłość, co nie wyklucza jednak uznania, że poszczególne przepisy kodeksu postępowania cywilnego stanowią *lex specialis* wobec ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, a takim przepisem jest art. 930 § 1 k.p.c.

Nie może ująć uwagi Sądu Okręgowego, że podstawą wniosku o przejęcie nieruchomości jest wpis hipoteki kaucyjnej. Art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (...) przewiduje, że do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (20 lutego 2011 roku), z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. W obecnym stanie prawnym brak jest odrębnej instytucji hipoteki kaucyjnej, zaś doszło do zmiany redakcji art. 1036 § 2 k.p.c. Obecnie brak jest możliwości dokonania wypłaty należności wierzycielowi hipotecznemu, który nie przedłożył w postępowaniu egzekucyjnym tytułu wykonawczego. Powyższa zmiana nie objęła swą regulacją przepisów o przejęciu nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego przez wierzyciela hipotecznego. Nie budzi wątpliwości, że regulacja art. 964 § 1 k.p.c. zwalnia w niniejszej sprawie wierzyciela hipotecznego od złożenia rękojmi jak również nie wymaga przedłożenia tytułu wykonawczego przy złożeniu wniosku o przejęcie nieruchomości w trybie art. 984 § 1 k.p.c. Brak jest w konsekwencji przeszkód do udzielenia przybicia wierzycielowi hipotecznemu, który (tak jak w niniejszej sprawie) złożył wniosek o przejęcie nieruchomości. W konsekwencji prawidłowo, zgodnie z art. 987 i 989 k.p.c. Sąd Rejonowy udzielił przybicia wierzycielowi hipotecznemu za zaoferowaną cenę, albowiem druga licytacja nieruchomości okazała się bezskuteczna, a nikt inny nie zaoferował przejęcia nieruchomości za wyższą cenę.

Trafnie skarżący zarzuca natomiast, że przejmujący nieruchomość nie wykazał swej wierzytelności tytułem wykonawczym, niemniej jednak ta kwestia nie stoi na przeszkodzie udzieleniu przybicia z przyczyn wskazanych powyżej. Kwestia ta nabiera znaczenia przy wezwaniu nabywcy nieruchomości do wykonania warunków licytacyjnych. Po uprawomocnieniu przybicia bowiem Sąd winien wezwać nabywcę do uiszczenia na rachunek depozytowy Sądu ceny nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce (art. 967 k.p.c.). Stosownie do art. 968 § 1 k.p.c. nabywca może zaliczyć na poczet ceny własną wierzytelność lub jej część, jeżeli znajduje ona pokrycie w cenie nabycia. Tym samym wzywając nabywcę do wypełnienia warunków licytacyjnych, Sąd Rejonowy winien określić jakie należności korzystają z pierwszeństwa w zaspokojeniu przed należnością zabezpieczoną hipotecznie na rzecz nabywcy i wezwać go do uiszczenia tej kwoty w gotówce, zaś co do pozostałej reszty ceny wezwać go do przedłożenia tytułu egzekucyjnego, nie jest bowiem możliwym przysądzenie na rzecz wierzyciela hipotecznego nieruchomości bez przedłożenia tytułu wykonawczego, podobnie jak nie jest możliwe w aktualnym stanie prawnym wypłacenie takiemu wierzycielowi należności bez tytułu wykonawczego. Przysądzenie własności w tej sprawie bowiem jest równoznaczne z wypłaceniem należności, co bez tytułu nie może mieć miejsca. Tym samym zarzuty skarżącego aczkolwiek co do zasady trafne, są na tym etapie postępowania przedwczesne.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił oba zażalenia, o czym orzeczono jak w sentencji postanowienia.

(...)

(...)

1. (...)

2. (...):

(...)

3. (...)

4. (...)

5. (...)

(...)