

Sygn. akt II Cz 1969/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek-Markowska (spr.)

Sędziowie: SO Zbigniew Ciechanowicz

SO Iwona Siuta

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 stycznia 2017 r. w S.

sprawy prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie L. W. o egzekucję z nieruchomości, sygn. akt Km 212/15, Km 1060/15, Km 56/14, Km 373/13, Km 938/15

z udziałem wierzycieli (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w W., Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.

przy udziale dłużnika W. M.

oraz uczestników M. M., Prokury Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we W. (wierzyciel hipoteczny)

oraz przy udziale nabywcy S. S.

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt VI Co 3507/15

p o s t a n a w i a

**oddalić zażalenie.**

SSO Iwona Siuta SSO Wiesława Buczek-Markowska SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt II Cz 1969/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, sygn. akt VI Co 3507/15:

1. w wyniku przeprowadzonej licytacji udzielił przybicia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Al. (...), wraz z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej, dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), na rzecz nabywcy licytacyjnego S. S. , PESEL (...), syna S. i W., za cenę 108.300,00 zł ustaloną w przetargu mającym miejsce w dniu 29 lutego 2016 r.

2. nakazał pobrać od nabywcy licytacyjnego S. S. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie kwotę 100 złotych tytułem opłaty za udzielenie przybicia.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy podniósł, iż w dniu 29 lutego 2016 r. odbyła się pierwsza licytacja lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Al. (...), wraz z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej, dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

**Sąd wskazał, iż wymogi z art. 953, 954 i 955 k.p.c. zostały spełnione, a strony prawidłowo o terminie zawiadomione. Do przetargu przystąpiło siedmiu licytantów, którzy wpłacili wadium w wymaganej wysokości - 14.250,00 zł. Postąpienie ustalono na kwotę 1.100 zł.**

**Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie L. W. otworzył przetarg podając cenę wywołania 106.875,00 zł. Nastąpiło jedno postąpienie, które zgłosił S. S. przebijając cenę wywołania oferowaną przez licytanta K. K.. Komornik uprzedzając obecnych, iż dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, trzykrotnie obwieścił zaoferowaną cenę - 108.300,00 zł, zamknął przetarg i wymienił licytanta- S. S. jako licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.**

S. S. oświadczył, iż nabycia dokonuje na majątek osobisty.

Sąd Rejonowy zaś na podstawie art. 988 § 2 k.p.c. wstrzymał wydanie postanowienia co do udzielenia przybicia, albowiem zostały złożone skargi, które do dnia 29 lutego 2016 r. jeszcze nie zostały rozstrzygnięte .

**Dalej podniesiono, iż z uwagi na prawomocne rozstrzygnięcie w sprawie VI Co 316/16 (skarga na obwieszczenie o terminie opisu i oszacowania nieruchomości - oddalona prawomocnie postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie Wydział VI Egzekucyjny z dnia 27 kwietnia 2016r.); ponadto w sprawie VI Co 3115/15 wydanie postanowienia kończącego postępowanie w sprawie (skarga na opis i oszacowanie nieruchomości - odrzucona postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie Wydział VI Egzekucyjny z dnia 22 lutego 2016 r.) w ocenie Sądu odpadła podstawa dalszego stosowania przepisu art. 988 § 2 k.p.c.**

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł dłużnik i zaskarżając postanowienie w całości, wniósł o jego uchylenie oraz o zasądzenie od wierzycieli na rzecz dłużnika kosztów postępowania.

**W uzasadnieniu dłużnik podniósł, iż wniósł zażalenie na Sąd Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie z dnia 22 lutego 2016 r., sygn. akt VI Co 3115/15 o odrzuceniu skargi na opis i oszacowanie, które - wedle jego wiedzy - pozostaje nadal nie rozpoznane, z zatem - w ocenie żalącego - nadal zachodzi przeszkoda do wydania zaskarżonego postanowienia z dnia 27.04.2016 r., z uwagi na nieprawomocność opisu i oszacowania nieruchomości, w oparciu o który przeprowadzono licytację nieruchomości.**

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do dyspozycji art. 987 k.p.c. po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników.

Podstawy odmowy udzielenia przybicia zostały określone w art. 991 k.p.c. Przepis ten wskazuje, iż można odmówić przybicia, jeżeli zostaną spełnione kumulatywnie dwie przesłanki, a mianowicie nastąpiły naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji oraz uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu (§ 1). Odmowa nastąpi ponadto w sytuacji, gdy postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu oraz jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji chyba, że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw, albo że będąc na licytacji, nie wystąpił ze skargą na to uchybienie (§ 2). Wszystkie te przyczyny Sąd winien uwzględnić z urzędu, niezależnie od

tego, czy strony podniosły zarzuty. Nie dotyczy to tylko przesłanki nie powiadomienia uczestnika o licytacji, gdyż Sąd uchybienie to uwzględni dopiero na przedstawiony mu zarzut.

Jak wynika nadto z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2000 r. przewidziana w art. 997 k.p.c. podstawa zażalenia na postanowienie sądu co do przybicia ogranicza się do naruszenia przepisów na etapie zawiadomienia o licytacji, toku jej prowadzenia i samego przybicia, natomiast nie odnosi się do wcześniejszych faz postępowania egzekucyjnego (III CKN 1072/99, OSNC 2000, nr 9, poz. 160).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Odwoławczy stanął zatem na stanowisku, iż przyczyną odmowy przybicia mogą być wszelkie naruszenia przepisów postępowania, które zaistniały w stadium egzekucji z nieruchomości, jakim jest sprzedaż licytacyjna. Chodzi więc w szczególności o ogłoszenie o licytacji i dokonanie stosownych zawiadomień, wszelkie kwestie związane z rękojmią, jak i ewentualne uchybienia związane z przeprowadzeniem samego przetargu. Nie mogą być natomiast podstawą odmowy przybicia nieprawidłowości zaistniałe w poprzednich stadiach egzekucji – wszczęcie egzekucji z nieruchomości, opis i oszacowanie, albowiem uchybienia te winny być ewentualnie usuwane wskutek skargi na czynność komornika we wcześniejszych etapach postępowania egzekucyjnego.

Wnikliwa analiza akt postępowania doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, iż w przedmiotowej sprawie brak jest uchybień organu egzekucyjnego, które mogłyby wpłynąć na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, czy to związanych z samą licytacją, czy też postępowaniem ją poprzedzającym. W szczególności strony były prawidłowo powiadamiane o wszelkich czynnościach egzekucyjnych, o terminach ich dokonywania oraz skutkach z nich płynących. Nadto stawający i dopuszczeni do licytacji licytanci wnieśli prawidłowo rękojmię zgodnie z wytycznymi art. 962 k.p.c., a przy tym żadna z tych osób nie podlegała wyłączeniu od udziału w przetargu (976 § 1 k.p.c.). Przebieg czynności w toku samej licytacji odzwierciedla protokół. Również w zakresie przebiegu samej licytacji Sąd Okręgowy nie dopatrywał się żadnych uchybień przepisom kodeksu postępowania cywilnego, albowiem licytacja odbyła się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego (art. 972 k.p.c.), przetarg odbył się ustnie (art. 978 § 1 k.p.c.), komornik sądowy po wywołaniu licytacji podał do wiadomości obecnych dane określone w art. 973 k.p.c., a ponadto po ustaniu postępień komornik, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieścił trzykrotnie ostatnio zaofiarowaną cenę, zamknął przetarg i wymienił licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę (art. 980 k.p.c.). W trakcie przetargu nie zostały złożone skargi na czynność komornika. Nikt z obecnych nie zgłaszał nadto żadnych uwag.

Przechodząc do polemiki z argumentacją zawartą w zażaleniu, wskazać należy, iż przyczyny wskazane przez skarżącego, niweczące w jego ocenie możliwość udzielenia przybicia, okazały się chybione.

Jak wynika z treści art. 952 k.p.c. termin licytacji nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania ani też przed uprawomocnieniem się wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję.

Wskazania jednakże wymaga, iż naruszenie przez komornika terminów wynikających z cytowanego przepisu nie powoduje nieważności dokonanych czynności, może jedynie rodzić jego odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone uczestnikom postępowania, a także mogą one być zaskarżone w drodze skargi na czynności komornika i w ten sposób pozbawione skutków procesowych. Podstawą zaś zażalenia na postanowienie o przybiciu może być zatem uchybienie art. 952 k.p.c., jeżeli miało ono wpływ na prawa skarżącego. Licytacja przeprowadzona bez zachowania terminu określonego tym przepisem jest jednak skuteczna.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia ze wskazaną wyżej sytuacją, gdyż doszło do przeprowadzenia licytacji przed uprawomocnieniem się opisu i oszacowania licytowanej nieruchomości.

Sąd Rejonowy jednakże, korzystając z uprawnienia przewidzianego przez art. 988 § 1 k.p.c., postanowił wstrzymać się z wydaniem postanowienia co do przybicia do czasu prawomocnego rozpoznania skarg wywiedzionych przez dłużnika W. M.- na obwieszczenie o terminie opisu i oszacowania nieruchomości oraz na opis i oszacowanie. Co do drugiej z

wymienionych skarg dłużnik w zażaleniu zarzucił, iż nie została ona prawomocnie rozpoznana. Z twierdzeniem tym jednakże nie sposób się zgodzić.

W kontekście powyższego wskazania bowiem wymaga, iż skarga dłużnika na opis i szacowanie została odrzucona postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie z dnia 22 lutego 2016 roku, sygn. akt VI Co 3115/15. Wywiedzione na to postanowienie zażalenie zostało zaś prawomocnie oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 23 września 2016 r. (sygn. akt II Cz 1424/16 ). Na obecnym etapie postępowania opis i oszacowanie nieruchomości są zatem prawomocne, wskazywana przez skarżącego w zażaleniu okoliczność nie mogła więc stanowić przeszkody do wydania postanowienia w przedmiocie udzielenia przybicia nabywcy nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie doszło zatem do sytuacji, w której dłużnik został pozbawiony możliwości należytej ochrony swoich praw w toku postępowania egzekucyjnego. Tym samym zarzut wywiedziony przez dłużnika w zażaleniu nie zasługiwał na uwzględnienie. Zasadnie zatem również, zdaniem Sądu II instancji, Sąd Rejonowy uznał, iż w przedmiotowej sprawie nie było przeszkód do wydania i ogłoszenia postanowienia co do udzielenia przybicia.

Mając na względzie merytoryczną poprawność zaskarżonego postanowienia, jak i jego zgodność z normami procedury cywilnej, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

SSO Iwona Siuta SSO Wiesława Buczek-Markowska SSO Zbigniew Ciechanowicz

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić,
2. odpis postanowienia doręczyć jak na k. 32 verte akt,
3. po wyk. akta zwrócić SR.

S., dnia 19 stycznia 2017 r.