

Sygn. akt IV Cz 403/ 13

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski (spr.)

Sędziowie SO : Wanda Dumanowska, Mariola Watemborska

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2013r. w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy nadzoru nad egzekucją z nieruchomości dłużników G. S.i A. S.prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sadzie Rejonowym w Lęborku RomualdęWłodarczyk – Trojan z wniosku (...) Bank (...) S.A.w W., M. S., (...) Sp. z o.o.w W., M. R., J. O., M. T., R. B., B. S. (1), Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W.– Oddział w S., Skarbu Państwa – Prokuratury rejonowej w Lęborku, Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku RomualdyWłodarczyk – Trojan

na skutek zażalenia wierzyciela M. S. na postanowienie Sądu Rejonowego w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Co 23/10

### **postanawia:**

oddalić zażalenie.

Sygn. akt IV Cz 403/ 13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Lęborku dokonał przybicia należącego do A. S., wynoszącego 1/2 udziału w nieruchomości położonej w L.przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...)o powierzchni 616 m<sup>2</sup>, zabudowanej wolnostojącym domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz przybicia należącego do G. S., wynoszącego 1/2 udziału w nieruchomości położonej w L.przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 616 m<sup>2</sup>, zabudowanej wolnostojącym domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi księgę wieczystą nr (...), w wyniku złożonego przez wierzyciela hipotecznego B. S. (1)wniosku o ich przejęcie za cenę 180.000 zł za każdy z udziałów.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył wierzyciel M. S., domagając się jego zmiany poprzez oddalenie wniosku G. S. o przejęcie na własność udziałów w nieruchomości dłużników, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Lęborku. Nadto wniósł o zasądzenie od uczestników postępowania na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że ustosunkowując się do wniosku wierzyciela G. S. wskazał, iż w niniejszej sprawie nie została spełniona druga z przesłanek określonych w art. 964 § 1 k.p.c., w konsekwencji czego G. S. powinna złożyć odpowiednią sumę tytułem rękojmi, o której mowa w art. 984 § 1 k.p.c. Nadto powinna złożyć oświadczenie o sposobie zapłaty deklarowanej przez nią kwoty 180.000 zł tytułem przejęcia każdego z udziałów. Skarżący podniósł, że w uzasadnieniu skarżonego postanowienia Sąd Rejonowy w Lęborku odniósł się jedynie do pierwszego z wymienionych zarzutów, pomijając pozostałe kwestie. Nadto skarżący podniósł, że w sprawie nie

zostały spełnione przesłanki z art. 968 k.p.c. umożliwiające wnioskującemu wierzycielowi zaliczenie przysługującej mu wierzytelności na poczet zadeklarowanej ceny nabycia. W jego ocenie takie zaliczenie jest niemożliwe z uwagi na istnienie wierzytelności stanowiących koszty egzekucyjne poniesione przez pozostałych wierzycieli, wyprzedzających należności B. S. (1) zgodnie z kolejnością zaspokojenia określoną w art. 1025 k.p.c. Zdaniem skarżącego, wnioskodawca już na etapie składania wniosku o przejęcie udziałów powinna złożyć oświadczenie, w treści którego zobowiązana była wskazać w jaki sposób planuje pokryć zaoferowaną cenę – poprzez fizyczną wpłatę, czy zaliczenie przysługującej mu wierzytelności – czego nie uczyniła.

Stanowisko uczestnika nie poparła B. S., która domagała się oddalenia zażalenia

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 984 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., jeżeli również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. W myśl § 2 cytowanego przepisu, wniosek o przejęcie nieruchomości wierzyciel powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając jednocześnie rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia.

Jak z kolei stanowi art. 964 § 1 k.p.c., nie składa rękojmi osoba, której przysługuje ujawnione w opisie i oszacowaniu prawo, jeżeli jego wartość nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem.

Sąd Najwyższy stwierdził, że nie składa rękojmi wierzyciel zgłaszający przejęcie nieruchomości po drugiej bezskutecznej egzekucji, jeżeli wartość przysługującego mu i ujawnionego w opisie i oszacowaniu prawa nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jego prawem (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2000 r., sygn. V CKN 201/00 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Legalis).

W przedmiocie zwolnienia od składania rękojmi komornik nie wydaje orzeczenia. W razie stwierdzenia, że zwolnienie nie przysługuje, wzywa uczestnika do złożenia rękojmi, który może złożyć skargę na czynność komornika i wówczas kwestia zwolnienia będzie podlegała kontroli sądu (Komentarz do art. 964 Kodeksu postępowania cywilnego. H. Ciepła - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej LexOmega).

Odnosząc powyższe do realiów rozpoznawanej sprawy, należy stwierdzić, iż wnioskująca o przejęcie należących do dłużników udziałów B. S. posiada w stosunku do nich wierzytelność hipoteczną w kwocie 230.000 zł. nie licząc odsetek korzystającą z pierwszeństwa w zaspokojeniu względem innych wierzycieli hipotecznych. Cena wywoławcza każdego z licytowanych udziałów została określona na kwotę 179.333,33zł, natomiast rękojmią na kwotę 26.900zł. B. S. zaoferowała za każdy z udziałów kwotę po 180.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, przywołane okoliczności świadczą o tym, iż B. S. (2) spełniła przesłanki przewidziane w art. 964 § 1 k.p.c., a podniesione w tym zakresie przez skarżącego zarzuty są nieuzasadnione.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu, na wezwanie sądu nabywca, który uzyskał przybicie, winien w terminie 2 tygodni od otrzymania wezwania złożyć na rachunku depozytowym sądu cenę nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce (art. 967 k.p.c.). W sytuacji gdy nabywca nieruchomości jest jednocześnie wierzycielem dłużnika, może na poczet ceny zaliczyć własną wierzytelność lub jej część, o ile znajduje ona pokrycie w cenie nabycia (art. 968 § 1 k.p.c.). Skutkami niespełnienia przez nabywcę warunków licytacyjnych w zakresie zapłaty ceny są utrata rękojmi i wygaśnięcie skutków przybicia. Od nabywcy, który uprzednio nie składał rękojmi, w takiej sytuacji rękojmię tę ściągają się w trybie egzekucji należności sądowych. Zgodnie z art. 969 § 3 k.p.c. zatrzymana lub ściągnięta od nabywcy rękojmią służy pokryciu kosztów postępowania egzekucyjnego (Komentarz do

art. 962, art. 963, art. 964, art. 965, art. 966, art. 967, art. 968, art. 969, art. 970, art. 971 Kodeksu postępowania cywilnego. M. Brulińska - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej LexOmega).

Wbrew twierdzeniom skarżącego art. 968 § 1 k.p.c. nie określa formy, w jakiej nabywca dokonuje zaliczenia przysługującej mu wierzytelności na poczet ceny nabycia. W doktrynie przyjmuje się, że powinien on przedstawić sądowi, który wezwał go do uiszczenia ceny, na piśmie informacje dotyczące tej wierzytelności, niezbędne do oceny prawidłowości dokonanego zaliczenia. Pismo to powinno wpłynąć w terminie, w którym nabywca ma uiścić cenę nabycia, ponieważ brak wyjaśnień wobec wpłaty niepełnej kwoty stanowi podstawę do uznania, że nabywca nie wypełnił warunków licytacyjnych, ze wszystkimi tego konsekwencjami (Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Pod red. prof. dr hab. A. Zielińskiego, dr hab. K. Flaga-Gieruszyńskiej - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Legalis).

Na obecnym etapie postępowania jest więc za wcześnie, by oceniać dopuszczalność i skutki ewentualnego potrącenia przez B. S. (2) przysługującej jej wierzytelności z ceny należnej za przejęcie przysługujących dłużnikom udziałów. Podobnie ocenić należy wątpliwości żalącego się w zakresie pokrycia kosztów egzekucyjnych. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, iż warunkiem przysądzenia własności B. S. (2) będzie zaspokojenie wszystkich należności określonych w art. 1025 § 1 pkt.1-4 k.p.c., tj. m.in. kosztów egzekucyjnych. Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu obowiązkiem komornika będzie więc wydanie postanowień określających koszty prowadzonych postępowań egzekucyjnych z nieruchomości dłużników. Po ich uprawomocnieniu się B. S. (2) zostanie wezwana do wpłacenia kwoty obejmującej koszty prowadzonych postępowań egzekucyjnych pod rygorem wygaśnięcia skutków przybicia i odmowy przysądzenia własności. Ewentualne nieprawidłowości w tym zakresie nawet gdyby doszło do ich ujawnienia w dalszej części postępowania mogłyby zostać skorygowane jeszcze w trybie art. 1037 k.p.c.

W świetle powyższego podniesione przez skarżącego zarzuty należało uznać za nieuzasadnione.

Z uwagi na powyższe 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. oddalił zażalenie.