

Sygn. akt IV Cz 607/14

IV Cz 609/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wanda Dumanowska(spr.)

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Mariusz Struski

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 roku w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z nadzoru nad egzekucją z nieruchomości i opisanej w Kw. Nr (...), prowadzonej przez Komornika S. przy SR w Chojnicach M. K. w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt KM 539/08

z udziałem wierzycieli Banku(...)w K., Urzędu Skarbowego w C., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych C., (...) sp. z o.o.,(...) Bank (...) 5A w W., (...) Sp. z o.o. w G., (...) S.A. w S. i dłużników A. G., H. G., (...). A. S. Sp. j. w C., I. M. (G.)

na skutek zażaleń dłużników A. G., H. G.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Chojnicach

z dnia 30 kwietnia 2014 roku, w spr. sygn. akt ICo 1970/11

postanawia:

uchylić zakazane postanowienie i wniosek o przysądzenie własności przekazać Sądowi Rejonowemu w Chojnicach do ponownego rozpoznania.

IV Cz 607/14

IV Cz 609/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem, wydanym w sprawie z nadzoru nad egzekucją z nieruchomości należącej do dłużników, prowadzonej przez Komornika Sądowego przez Sądzie Rejonowym w Chojnicach M. K. pod sygnaturą Km 539/08, Sąd Rejonowy w (...) dokonał przysądzenia własności, na rzecz: Banku (...) w K., (...), prawo udziałów wysokości 1/6 i 4/6 części w prawie użytkowania wieczystego do dnia (...)r. nieruchomości stanowiącej działką gruntu nr (...), o pow. (...), położonej w C. przy ul. (...) wraz z udziałami w wysokości 1/6 i 4/6 części w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku jednorodzinnego o powierzchni całkowitej (...) ⁽¹⁾ i budynku gospodarczego o powierzchni całkowitej (...) ², dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) za cenę przybicia 154.180,00 zł, która została pokryta przez w/w Bank poprzez zaliczenie części wierzytelności przysługującej temu Bankowi w stosunku do dłużników H. G. i A. G., a zabezpieczonej hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 1.700.000 zł oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną do kwoty 752.300 zł ujawnionymi w/w księdze wieczystej. W uzasadnieniu postanowienia Sąd wskazał, że po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicciu nabywcy spełnił warunki licytacyjne, dokonując

w określonym zaliczenia na cenę nabycia część przysługującej mu wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, przy czym hipoteka umowna zwykła łączna jest wpisana na pierwszym miejscu.

Zażalenia na powyższe postanowienie złożyli dłużnicy H. G. i A. G., zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie. Uzasadniając swoje stanowisko skarżący zarzucili, iż posiadają wielu wierzycieli i chcieliby aby ceny nabycia wierzyciele zostali równo podzieleni tą sumą, również koszty komornika.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenia zasługiwały na uwzględnienie.

Nabywcą przedmiotowej nieruchomości został ustalony wierzyciel Bank (...) w K. prawomocnym postanowieniem z dnia 31 października 2014r. o przysądzeniu własności.

Przepis art. 968 kpc wprowadza możliwość, że nabywca, realizując obowiązek wpłaty ceny nabycia, wynikający z art. 967 kpc, może zaliczyć na poczet tej ceny własną wierzytelność lub jej część, jeżeli znajduje ona pokrycie w cenie nabycia. Przez wierzytelność lub jej część, która znajduje pokrycie w cenie nabycia, należy rozumieć tylko taką wierzytelność lub jej część, która by została zaspokojona na podstawie sporządzonego w przyszłości planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości. Wobec tego 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 przepisem art. 1025 kpc, jeżeli z sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości mają być zaspokojone należności również innych wierzycieli (vide: post. SN z 3.2.1972 r., III CRN 156/71, L.).

Przepis nie określa natomiast formy, w jakiej nabywca dokonuje zaliczenia wskazanego w § 1, a więc należy uznać, że powinien na piśmie przedstawić sądowi, który wezwał go do uiszczenia ceny, informacje co do tej wierzytelności, niezbędne do oceny prawidłowości dokonanej zaliczenia. Co więcej, pismo to powinno wpłynąć w terminie, w którym nabywca ma uiszczyć cenę nabycia, ponieważ brak wyjaśnień wobec wpłaty niepełnej kwoty stanowi podstawę do uznania, że nabywca nie wypełnił warunków licytacyjnych, ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Przechodząc do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż co do zasady

słuszne są zarzuty skarżący, bowiem z uzasadnienia Sądu Rejonowego nie wynika aby dokonał oceny, czy zaliczana na poczet ceny nabycia wierzytelność własna nabywcy znajduje pokrycie i w jakim zakresie w cenie nabycia. Powinno to być dokonane w ścisłym powiązaniu z art. 1025 § 1-3 kpc, który przewiduje, iż w pierwszej kolejności, a więc również przed należnościami zabezpieczonymi hipoteką, zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji podlegają koszty egzekucyjne. Wskazać przy tym należy, iż za wierzytelność znajdującą pokrycie w cenie nabycia, w rozumieniu art. 968 kpc, można uznać taką tylko wierzytelność lub taką jej część, która by w wyniku sporządzonego w przyszłości planu podziału została zaspokojona.

Co prawda, z przytoczonego wyżej poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w postanowieniu z 3 lutego 1972r., wynika również, że w sytuacji gdy wierzyciel zaliczył na poczet ceny własną wierzytelność, która nie znajduje pokrycia w cenie nabycia, w rozumieniu wyżej wskazanym, i uzyskał przysądzenie własności, uchybienie to może być naprawione w drodze przewidzianej w art. 1037 § 1 kpc, jednak nie zwalnia to Sądu, przy wydawaniu postanowienia o udzieleniu przybicia, od dokonania wskazanej wyżej oceny.

Zwrócić należy przy tym uwagę, iż w doktrynie istnieje pogląd, że nabywca, który chce zaliczyć na poczet ceny nabycia własną wierzytelność, powinien w terminie do uiszczenia ceny nabycia, pod rygorem z art. 969 kpc, złożyć w sądzie **oświadczenie** o potrąceniu sumy, którą zobowiązany jest wnieść tytułem zapłaty za nieruchomość z tą kwotą, która należałaby mu się z sumy ulegającej podziałowi w planie podziału, jako wierzycielowi (vide: Komentarz M. Krakowiaka do art. 968 Kpc, w Komentarz do KPC, pod red. J. Jankowskiego, Legalis).

Wobec powyższego, na mocy art. 386 § 4 kpc, orzeczono jak w sentencji.