

Sygn. akt III Cz 562/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 maja 2016 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędziowie: SO Marcin Rak

SO Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...)

przeciwko dłużniczce L. C. (1) (C.)

w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zabrzu Z. R. w sprawie o sygn. Km 4276/14

na skutek zażalenia dłużniczki

na postanowienie Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 7 września 2015 r., sygn. akt I Co 1392/14

postanawia:

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

SSO Roman Troll SSO Barbara Braziewicz SSO Marcin Rak

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 7 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Zabrzu w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy ul. (...) przeciwko dłużniczce L. C. (2) przysądził prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Zabrzu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), na rzecz A. K., córki Z. i W. P. (...), za cenę 44200 zł, która została w całości zapłacona. W uzasadnieniu podniesiono, że dnia 27 maja 2015 r. odbył się przetarg, na którym udzielono przybicia na rzecz nabywcy, który zaoferował najwyższą cenę. Postanowienie o udzieleniu przybicia uprawomocniło się, a nabywca spełnił warunki licytacyjne uiszczając pozostałą cenę nabycia oraz opłatę sądową w kwocie 100 zł od wniosku o udzielenie przybicia. Wobec tego, w ocenie Sądu Rejonowego, zaszły przesłanki do wydania zaskarżonego postanowienia w oparciu o art. 998§1 k.p.c.

Zażalenie na to postanowienie wniosła dłużniczka. W uzasadnieniu podkreśliła, że znajduje się w ciężkiej sytuacji materialnej i nie posiada innego lokalu mieszkalnego.

***Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:***

Zażalenie dłużniczki odniosło skutek, jednakże nie z uwagi na podniesione w nim zarzuty, a przyczyn branych pod rozwagę przez Sąd Okręgowy z urzędu.

W opinii Sądu Okręgowego zaskarżone orzeczenie dotknięte jest wadami, które świadczą o nierozpoznanii istoty sprawy.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że zarzuty podniesione przez skarżącą, z punktu widzenia niniejszego postępowania, są bezzasadne, albowiem, zgodnie z treścią art. 998 § 2 k.p.c., podstawą zażalenia na postanowienie o przysądzeniu prawa własności nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia. Dla oceny prawidłowości nie jest istotna więc sytuacja rodzinna, majątkowa i finansowa dłużnika, ale ważne jest, czy doszło do uprawomocnienia się przybicia i czy nabywca wykonał warunki licytacyjne. Wynika z tego, że ocena Sądu oraz jego nadzór nad postępowaniem egzekucyjnym z nieruchomości ogranicza się wyłącznie do kwestii formalnych. Zgodnie z materiałem zgromadzonym w sprawie postanowienie o udzieleniu przybicia uprawomocniło się 4 czerwca 2015 r., a nabywca uiszczył resztę ceny nabycia oraz opłatę od wniosku o udzielenie przybicia w kwocie 100 zł. Z tych przyczyn zarzuty żalące okazały się bezzasadne.

Zaskarżone postanowienie zawiera jednak wadliwość, na którą Sąd Okręgowy zwrócił uwagę z urzędu. Otóż nie może budzić wątpliwości, że postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi. Jeżeli przedmiotem opisu była odrębna własność lokalu, z którą związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz gruncie lub prawie użytkownika wieczystego gruntu, postanowienie to powinno wymieniać obydwa związane prawa (por. cytowany Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego str. 603, teza 3 i powołane tam postanowienie Sądu Najwyższego z 19 listopada 1996 roku, III CKU 10/96, OSNC 1997/3/32).

W rozpoznawanej sprawie pomimo, że Komornik w opisie i oszacowaniu wskazał na udziały w częściach wspólnych i gruncie, to Sąd Rejonowy pominął je w treści postanowienia o przysądzenia własności. Wadliwość ta może m. in. rodzić problemy na etapie wpisu prawa własności nabywców do księgi wieczystej, w szczególności w świetle art. 626<sup>8</sup> §1 i §2 k.p.c. oraz art. 3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 ze zm.).

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

***Powyższe okoliczności oraz wskazane uchybienia Sądu pierwszej instancji, doprowadziły do konieczności uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.***

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy ustali jaki był przedmiot przetargu i zakres przybicia. W razie potrzeby powinien rozważyć wydanie z urzędu postanowienia w trybie art. 352 k.p.c. w zw. 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 ustali czy zachodzą podstawy do przysądzenia własności na rzecz nabywców 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.

SSO Roman Troll SSO Barbara Braziewicz SSO Marcin Rak