

Sygn. akt II Cz 507/14

## POSTANOWIENIE

19 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

Sędziowie: SO Wiesława Buczek- Markowska (spr.)

SO Robert Bury

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.,

przy udziale M. Ż. (1), M. S. i G. S.

o egzekucję z nieruchomości

na skutek zażalenia uczestnika M. S.

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 października 2013 r. wydane w sprawie o sygn. akt IX Co 2515/13

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

Sygn. akt II Cz 507/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział IX Egzekucyjny, na zasadzie art. 998 § 2 k.p.c., przysądził własność ograniczonego prawa rzeczowego w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P.przy ul. (...)o(...)będącego przedmiotem licytacji w dniu 12 września 2013 r. na rzecz: E. B.zamieszkałej w T.ul. (...)za cenę (...), a która została w całości zapłacona gotówką.

W uzasadnieniu Sąd I instancji podniósł, iż prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział IX Egzekucyjny z dnia 12.09.2013 r. nastąpiło przybicie opisanego wyżej ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz nabywcy. Nabywca w określonym terminie uiszczył cenę nabycia w kwocie (...), pozostała kwota uiszczona w postaci wadium u komornika sądowego (...), przez co wypełnił warunki licytacyjne.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył uczestnik M. S. zaskarżając je w całości i wniósł o uchylenie postanowienia przez sąd drugiej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący wskazał, iż prawo do przedmiotowego lokalu przysługuje w udziałach po 1/2 G. S.i M. Ż. (2), zaś zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w P.plasowało się na poziomie (...)zł, co w

świecie wartości lokalu (przebiecie licytacyjne do kwoty(...)) wskazuje na niezasadność tak rygorystycznego środka egzekucyjnego zastosowanego wobec dłużników.

Skarżący podniósł, iż jest zameldowany w przedmiotowym lokalu nie posiadając jakichkolwiek praw do innych nieruchomości gruntowych ani lokalowych, zaś uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności spowoduje dla niego utratę dachu nad głową. Nadmieniał, iż nie otrzymał żadnej propozycji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ze strony potencjalnego nabywcy.

Według skarżącego za uchycieniem w całości postanowienia przemawiają zasady współżycia społecznego. Skarżący dodał, iż nie był stroną postępowania egzekucyjnego ani też nie było mu wiadomym, że na lokalu powstało tak wysokie zadłużenie.

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

Zażalenie okazało się niezasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo przysądził własność ograniczonego prawa rzeczowego w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P.przy ul. (...)o (...)będącego przedmiotem licytacji w dniu (...)r. na rzecz: E. B.zamieszkałej w T.ul. (...)za cenę (...), a która została w całości zapłacona gotówką.

Zgodnie z przepisem art. 998 § 1 k.p.c., po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności.

Jak wynika z akt sprawy, powyższe przesłanki zostały spełnione wobec czego brak jest podstaw do kwestionowania zaskarżonego postanowienia.

Odnosząc się do zażalenia uczestnika podkreślić należy, iż Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia (...)(...) stwierdził, iż z punktu widzenia procesowego przedmiot merytorycznego badania sądu w fazie postępowania egzekucyjnego, którym jest przysądzenie własności nieruchomości, jest ograniczony do przesłanek objętych art. 998 § 1 k.p.c. Kontrola sądu sprowadza się więc do stwierdzenia, czy postanowienie o przybicciu lub ustaleniu ceny nabycia jest prawomocne i czy zostały wykonane warunki licytacyjne, albo też wpłacona została cała cena kupna przez (...). Poza tak określonym zakresem rozpoznania sprawy pozostaje ocena prawidłowości postępowania egzekucyjnego w poprzednich etapach i jego ewentualnych uchybień, które z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przybicciu ulegają prekluzji. Wynika to wprost z art. 998 § 2 k.p.c., który jednoznacznie stanowi, że podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybiccia.

W związku z powyższym Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż zarzuty i twierdzenia podniesione w zażaleniu nie podważają zasadności zaskarżonego postanowienia a tym samym brak jest podstaw do ich uwzględnienia.

Na uwagę zasługuje bowiem okoliczność, iż jako osoba zamieszkująca w lokalu i nie płacąca czynszu, skarżący winien mieć świadomość, że rosnące zadłużenie lokalu może doprowadzić do egzekucji komorniczej. Nie ma przy tym znaczenia fakt, iż skarżącemu nie była znana wysokość istniejącego zadłużenia, jak również to, że nie brał on udziału w postępowaniu egzekucyjnym. Stosownie bowiem do treści art. 510 § 1 k.p.c., znajdującym odpowiednie zastosowanie w postępowaniu egzekucyjnym, zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, może on wziąć udział w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji. Jeżeli weźmie udział, staje się uczestnikiem. Skarżący może zatem w każdej chwili wziąć udział w postępowaniu egzekucyjnym.

Sąd II instancji zwraca ponadto uwagę, iż skarżący oparł swoje zażalenie wyłącznie na zasadach współżycia społecznego nie zgłaszając żadnych zarzutów dotyczących zaskarżonego postanowienia. Jak zaś już wyżej wspomniano, na etapie przysądzenia własności bada się jedynie prawomocność przybiccia i wykonanie warunków licytacyjnych, a więc zazwyczaj uiszczenie całości ceny nabycia, wobec czego zarzuty dotyczące innych kwestii nie są

dopuszczalne. Skarżący zaś żadnej z powyższych przesłanek nie zakwestionował wobec czego jego zażalenie nie może zostać uwzględnione.

Mając powyższe rozważania na uwadze, 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.

(...)

(...)

(...)

(...).