

Sygn. akt **II Cz 2259/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Violetta Osińska

Sędziowie: SO Marzenna Ernest

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 grudnia 2014 r. w S.

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzyciela: **(...) (...) w P.**

przeciwko dłużnikowi: **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

o egzekucję z lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Centrum M. M. pod sygn. akt Km 86/12

przy udziale wierzycieli: **(...)- W. w P. oraz (...) Spółdzielni (...) w Z.**

na skutek wniosku wierzyciela o przejęcie nieruchomości na własność

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 16 lipca 2014 r. sygn. akt VI Co 3011/12

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.**

SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska SSO Marzenna Ernest

Sygn. akt **II Cz 2259/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie: udzielił przybicia lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz wierzyciela (...) (...) w P. za cenę 254 066,67 zł powiększoną o podatek VAT w stawce 23% tj. za cenę 312 502 zł zaoferowaną we wniosku o przejęcie nieruchomości z dnia 19 maja 2014 r. (pkt D); nakazał pobrać od wierzyciela na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie kwotę 100 zł tytułem opłaty za udzielenie przybicia (pkt II).

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 984 § 1 k.p.c., jeżeli na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od 2/3 części sumy oszacowania,

przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. Wniosek o przejęcie wierzyciel powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając rękojmię, chyba, że ustawa go od niej zwalnia (§ 2). Stosownie do 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. Nadto art. 989 k.p.c. stanowi, że gdy przejęcie na własność ma nastąpić po nie dojsiu do skutku drugiej licytacji, sąd udzieli przybicia po wysłuchaniu wnioskodawcy oraz uczestników, jeżeli stawia się na posiedzenie.

Sąd I instancji uznał, że w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki udzielenia przybicia na rzecz wierzyciela. Odbyły się dwie bezskuteczne licytacje nieruchomości, a wierzyciel w terminie tygodniowym złożył wniosek o przejęcie nieruchomości na własność. Suma, za którą wierzyciel chce przejąć udział odpowiada 2/3 wartości ograniczonego prawa rzeczowego. Wierzyciel jako wierzyciel hipoteczny był przy tym zwolniony z obowiązku uiszczenia rękojmi, albowiem ujawniona w opisie i oszacowaniu hipoteka obejmuje kwotę 8.000.000 zł i korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przed kolejnym wierzycielem hipotecznym. Nadto odbyło się wysłuchanie uczestników postępowania na posiedzeniu.

Sąd Rejonowy podkreślił, że udzieleniu przybicia nie sprzeciwiają się argumenty podniesione przez dłużnika w skardze. Sąd wskazał, że tytuł wykonawczy stanowiący podstawę egzekucji w niniejszej sprawie istotnie nie zawiera stwierdzenia prawomocności, co jest oczywiste, bowiem tytułem tym jest bankowy tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Zauważył, że ewentualne stwierdzenie prawomocności mogłoby dotyczyć wyłącznie postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności. Tymczasem art. 952 k.p.c. nie uzależnia możliwości przeprowadzenia licytacji nieruchomości od prawomocności postanowienia nadającego klauzulę wykonalności, a od prawomocności wyroku. Podkreślił, że art. 952 k.p.c. nie zawiera wymagania, aby na tytule wykonawczym znajdowała się adnotacja o stwierdzeniu prawomocności, ale by wyrok był prawomocny. Jednocześnie Sąd ustalił telefonicznie w Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w P., że w sprawie II Co 2097/12 nie wpłynęła skarga ani zażalenie na postanowienie z dnia 11 kwietnia 2012 r., przy czym wobec doręczenia dłużnikowi zawiadomienia o wszczęciu egzekucji w dniu 13 czerwca 2012 r. termin do jego zaskarżenia upłynął niemal dwa lata temu. Dłużnik aktywnie uczestniczył w postępowaniu egzekucyjnym i nie kwestionował do tej pory samej podstawy wszczęcia egzekucji i tytułu wykonawczego. Zdaniem Sądu powyższy zarzut podniesiono wyłącznie celem przedłużenia postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd udzielił przybicia przedmiotowej nieruchomości na rzecz wierzyciela orzekając jak w sentencji postanowienia.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł dłużnik wnosząc o jego uchylenie, wstrzymanie dalszych czynności egzekucyjnych do czasu rozstrzygnięcia zażalenia, zasądzenie od wierzyciela na rzecz dłużnika kosztów postępowania zażaleniowego. W przypadku stwierdzenia nieważności postępowania wniósł o uchylenie wszystkich czynności i zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością, nadto zwolnienie dłużnika z kosztów sądowych w całości, w tym uiszczenia opłaty od zażalenia.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie:

1) art. 952 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż w postępowaniu egzekucyjnym licytacja nieruchomości i dalsze czynności, mogą zostać przeprowadzone mimo braku stwierdzenia prawomocności na tytule wykonawczym, na podstawie którego wszczęto egzekucję,

2) art. 759 § 2 k.p.c. w zw. z art. 805 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji w której Komornik Sądowy przy pierwszej czynności egzekucyjnej nie doręczył dłużnikowi odpisu tytułu wykonawczego, co spowodowało brak możliwości zapoznania się przez dłużnika z treścią tytułu wykonawczego i brak możliwości obrony swych praw, która to okoliczność zgodnie z art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skutkuje nieważnością postępowania.

W uzasadnieniu załączy podniósł, iż wykładnia art. 952 k.p.c. dokonana przez Sąd Rejonowy jest wadliwa. Zdaniem dłużnika, jeżeli ustawodawca wprowadza zakaz licytacji nieruchomości przed uprawomocnieniem się orzeczenia będącego podstawą wszczętej egzekucji, to w przypadku egzekucji prowadzonej na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego (dalej: b.t.e.) niezbędne jest ustalenie chwili, w której brak jest możliwości zaskarżenia przez dłużnika takiego tytułu egzekucyjnego. Bezsprzeczne jest, iż b.t.e. nie jest orzeczeniem sądowym. Do przeprowadzenia licytacji art. 952 k.p.c. wymaga jednak prawomocnego wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję, co nie oznacza, że w przypadku b.t.e. przepis ten nie znajduje zastosowania w toku egzekucji z nieruchomości.

Dalej wskazał, że w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności b.t.e. sąd nie bada zasadności roszczenia banku. Dla dłużnika możliwość podjęcia merytorycznej obrony swoich praw aktualizuje się w dacie, w której zostanie mu doręczony tytuł wykonawczy. Załączy podkreślił, że termin do wniesienia zażalenia dla dłużnika biegnie od daty doręczenia mu tytułu wykonawczego, którego odpis komornik sądowy ma obowiązek sporządzić i przekazać dłużnikowi wraz z zawiadomieniem o wszczęciu egzekucji. W niniejszej sprawie tymczasem dłużnikowi nie został doręczony odpis tytułu wykonawczego na podstawie którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne, bowiem dłużnik w dniu 13 czerwca 2012 r. odebrał wezwanie do zapłaty należności i zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Z uwagi na brak doręczenia dłużnikowi odpisu tytułu wykonawczego bieg terminu do wniesienia zażalenia nie nastąpił, a wobec dłużnika toczy się od 2 lat egzekucja z naruszeniem jego prawa do obrony.

Wobec powyższego dłużnik wniósł jak na wstępie.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz od dłużnika zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

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

Zażalenie okazało się uzasadnione, aczkolwiek z odmiennych przyczyn niż wskazane w zażaleniu.

Stosownie do dyspozycji art. 984 § 1 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. Wierzyciel wniosek o przejęcie nieruchomości powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji składając rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia (art. 984 § 2 k.p.c.). Jednocześnie ustawodawca przewidział w treści art. 989 k.p.c., że w sytuacji, gdy przejęcie nieruchomości na własność ma nastąpić po nie dojściu do skutku drugiej licytacji, sąd udzieli przybicia na rzecz przejmującego nieruchomości po wysłuchaniu wnioskodawcy oraz uczestników, jeżeli stawią się na posiedzenie. Oczywistym jest, że zarówno odpis wniosku o przejęcie nieruchomości jak i zawiadomienie o terminie posiedzenia muszą być doręczone wszystkim uczestnikom postępowania. Uczestnikami zaś stosownie do art. 922 k.p.c. są m.in. wierzyciele.

W niniejszej sprawie Sąd wyznaczając termin posiedzenia celem rozpoznania wniosku o przejęcie nieruchomości, nie zawiadomił o powyższym terminie pełnomocnika wierzyciela (...) Spółdzielni (...) w Z., który również skierował egzekucję do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku w sprawach Km 49/13 i Km 50/13, gdzie doszło do zajęcia nieruchomości. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawniono również wzmiankę o prowadzeniu egzekucji przez tego wierzyciela.

Stosownie do art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w postępowaniu zażaleniowym Sąd Okręgowy rozpoznaje sprawę w granicach zażalenia, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W niniejszym postępowaniu, na skutek niezawiadomienia o terminie posiedzenia, jeden z uczestników postępowania został pozbawiony możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.) co skutkowało stosownie do art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien przede wszystkim ustalić prawidłowo i wyczerpująco krąg uczestników postępowania, a następnie doręczyć wszystkim uczestnikom (lub ich pełnomocnikom) odpisy wniosku o przejęcie nieruchomości i zawiadomić ich o terminie posiedzenia. Dokonawszy w sposób prawidłowy powyższych czynności winien przystąpić do merytorycznego rozpoznania wniosku o przejęcie nieruchomości.

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)

(...)

(...)

3. (...)

4. (...)

(...)