

Sygn. akt II Cz 115/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Janusz Kasnowski
Sędzia SO Maria Leszczyńska (spr.)

Sędzia SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela :

Banku (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

z udziałem dłużników:

W. Ś. i M. Ś.

o egzekucję świadczenia pieniężnego

na skutek zażalenia dłużników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 9 grudnia 2013 r. sygn. akt. XII Co 3958/10

postanawia:

o d d a l i ć z a ż a l e n i e.

sygn.akt II Cz 115/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 9 grudnia 2013r. w sprawie z wniosku wierzyciela Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. z udziałem dłużników W. Ś. i M. Ś. o egzekucję świadczenia pieniężnego udzielił przybicia prawa własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) za cenę 181500 zł na rzecz Z. J. i L. J. w ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej.

Wskazał Sąd, iż w toku postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko dłużnikom M. Ś. i W. Ś. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy M. P. dokonał zajęcia stanowiącej pierwotnie własność dłużników nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...). W dniu 09 grudnia 2013r. w toku postępowania egzekucyjnego pod nadzorem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy przeprowadzono pierwszą licytację zajętej nieruchomości. Do przetargu publicznego wpłacając wymaganą rękojmnię przystąpił jeden uprawniony licytant Z. J. także, jako pełnomocnik małżonki L. J., który w toku licytacji

przeprowadzonej przy udziale obecnych na posiedzeniu dłużników zaoferował najwyższą cenę nabycia zajętej nieruchomości, będącą w tym wypadku równą cenie wywołania, tj. 181.500,00 zł.

Żaden z obecnych w toku posiedzenia i wysłuchanych przez Sąd uczestników postępowania egzekucyjnego, w tym dłużnicy nie zgłosili zastrzeżeń, co do przebiegu licytacji.

Zgodnie z art. 987 kpc, po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie, co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników.

Z uwagi na rozporządzenie przez dłużników prawem własności zajętej nieruchomości po dokonaniu zajęcia, co miało miejsce w 2008r. Sąd miał w sprawie na uwadze treść art. 930 § 1 kpc, zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, co w tym wypadku nie miało jednak miejsca, albowiem kolejni nabywcy nie przystępowali do egzekucji w charakterze strony. W każdym razie, w myśl art. 930 § 1 zd. 3 kpc, czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Ponadto, na uwadze mieć należało, iż w zgodzie z § 2 art. 930 kpc, rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne.

Sąd zważył również, iż przeszkodą dla przeprowadzenia licytacji zajętej nieruchomości w dniu 09.12.2013r. nie były także argumenty zawarte w treści wniosku dłużnika z dnia 09.12.2013r. o wstrzymanie licytacji, albowiem okoliczności tego rodzaju mogły stanowić ewentualne zarzuty do zaktualizowanych w dniu 26.07.2013r. czynności opisu i oszacowania nieruchomości, które jednak obecnie są już prawomocne. Nie są to również argumenty, które uzasadniać mogłyby ponowny opis i oszacowanie, albowiem stan rzeczy istniejący na nieruchomości i przywoływany przez dłużnika w treści wniosku z dnia 09.12.2013r. jest stanem niezmiennie istniejącym od czasu przeprowadzenia zaktualizowanego opisu i oszacowania.

W rozpatrywanym przypadku niekwestionowanymi nabywcami zajętej nieruchomości, oferującymi najwyższą cenę stali się małżonkowie Z. J. i L. J. w ustawowej wspólności małżeńskiej, a w konsekwencji na mocy art. 987 kpc, w sentencji postanowienia z dnia 9 grudnia 2013r., Sąd orzekł o przybicciu na ich rzecz prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w O., powiat (...), przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 181.500 zł.

Zażalenie na powyższe postanowienie wnieśli dłużnicy. Zarzucali naruszenie prawa procesowego, tj. art. 951 kpc. Twierdzili, że komornik prowadzący postępowanie licytacyjne winien dokonać nowego opisu i oszacowania nieruchomości. Wskazywali, że w ich ocenie licytacja dotyczyła nie tylko działki gruntu będącego ich własnością, ale objęła również znajdujący się na niej tymczasowy budynek, który nie jest własnością dłużników. Zarzucali, iż przed ostatnią licytacją nie zostali poinformowani o zmianach w opisie nieruchomości w stosunku do poprzednich licytacji, jak i nie dokonano aktualizacji wyceny przedmiotowej nieruchomości wnioskowanej przed licytacją.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużników podlegało oddaleniu.

Egzekucja z nieruchomości jest ze względu na przedmiot postępowania postępowaniem bardzo sformalizowanym, jej regulacja polega na wyodrębnieniu kolejnych faz postępowania, w których zapewnia się pełną ochronę praw dłużnika. Pierwsza faza prowadzona jest wyłącznie przez komornika i kończy się obwieszczeniem o licytacji nieruchomości, po którym komornik po dokonaniu obwieszczeń przedstawia akta sądowi. W razie spostrzeżenia niedokładności lub wadliwości postępowania Sąd poleca komornikowi ich usunięcie. Kolejny etap postępowania, licytację, prowadzi komornik pod nadzorem sędziego (art. 972 kpc), a dalsze fazy czyli przybicie i przysądzenie nieruchomości oraz podział sumy uzyskanej z tej egzekucji należą do wyłącznej kognicji sądu. Ustawa, przestrzegając zasady racjonalności działania wyraźnie stanowi, że przedmiotem zaskarżenia przez uczestników postępowania mogą być tylko uchybienia popełnione przez organ egzekucyjny na kolejnym etapie postępowania, a zatem, że nie można za każdym razem

kwestionować czynności dokonanych w poprzednich fazach egzekucji. Tak jest w art. 991 kpc, zgodnie z którym sąd odmówi przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania o doręczeniu zawiadomienia o licytacji i jej prowadzenia, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu albo, że postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu. Zgodnie z wyraźnym brzmieniem art. 998§2 kpc, podstawą zaskarżenia orzeczenia o przysądzeniu własności nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia. Wreszcie na podstawie art. 1027 §2 kpc zarzuty można zgłaszać jedynie przeciwko planowi podziału, co oznacza, że kwestionowanie czynności ze wcześniejszych etapów postępowania jest niedopuszczalne.

Zgodnie z art. 997 kpc podstawą zażalenia na postanowienie Sądu co do przybicia nie mogą być takie uchybienia przepisów postępowania, które nie naruszają praw skarżącego. Wykładnia systemowa uzasadnia wniosek, że na etapie przybicia można podnosić w środkach odwoławczych tylko uchybienie z okresu doręczenia zawiadomienia o licytacji, jej wywołania i prowadzenia przetargu.

Dodatkowo należy wskazać, że w przeciwnym razie przepis art. 997 kpc pozostawałby w sprzeczności z treścią art. 991 kpc, który pozwala Sądowi odmówić przybicia tylko z powodu braku doręczenia zawiadomienia o licytacji oraz naruszenia przepisów postępowania w toku jej trwania. Ponadto rozszerzenie czasowe podstaw zaskarżenia postanowienia o przybiciu prowadziły nieuchronnie do przedłużenia postępowania egzekucyjnego. Ponadto wskazać należy, że w treści art. 997 kpc nie ma wyraźnego sformułowania, które pozwalałoby podnosić zarzuty naruszenia przepisów „z całego postępowania”. Mowa jest natomiast o „uchybień przepisom postępowania”, bez sprecyzowania, o które przepisy chodzi. Wszechstronne rozważenie treści tego przepisu, w powiązaniu z art. 991 kpc prowadzi do wniosku, że przewidziana w nim podstawa zażalenia na postanowienie Sądu co do przybicia ogranicza się do naruszenia przepisów na etapie zawiadomienia o licytacji, toku jej prowadzenia i samego przybicia. Nie odnosi się natomiast do całej dotychczasowej egzekucji (por. postanowienie SN z dnia 11.II.2002 III CKN 1072/99).

W przedmiotowej sprawie skarżący kwestionując postanowienie o przybiciu zarzucali, że w sprawie nie dopełniono czynności przewidzianych w art. 951 kpc.

Zgodnie z art. 951 kpc jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowaniem a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Wniosek o dodatkowy opis i oszacowanie nieruchomości składa się do komornika. Ocena, czy w stanie nieruchomości nastąpiły istotne zmiany należy do komornika. Decyzja taka winna być podjęta na podstawie całokształtu informacji posiadanych przez organ egzekucyjny. W przypadku oddalenia wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania wnioskodawcy na tę czynność komornika przysługuje skarga do sądu. Natomiast na postanowienie Sądu oddalające skargę na czynność komornika, polegającą na oddaleniu wniosku o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania zażalenie nie przysługuje (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013r. III CZP 28/13).

Skarżący w toku postępowania egzekucyjnego na etapie, gdy prowadzone było ono przez komornika nie złożyli wniosku o ponowny opis i oszacowanie nieruchomości.

W dniu 9.12.2013r. na terminie licytacji dłużnik W. Ś. złożył jedynie pismo zatytułowane „wniosek o wyłączenie z egzekucji domu drewnianego typu B.”.

Treść tego pisma po pierwsze nie wskazywała na to, że dłużnik domagał się ponownego opisu i oszacowania nieruchomości, a kwestionował jedynie opis tej nieruchomości wynikający z protokołu opisu i oszacowania. W związku z tym, że protokół opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 26.VII.2013r. uprawomocnił się, jakiegokolwiek zarzuty dotyczące tej czynności były spóźnione. Słusznie ocenił również Sąd I instancji, że argumenty zawarte w treści pisma dłużnika z dnia 9.12.2013r. nie były przeszkodą do przeprowadzenia licytacji zajętej nieruchomości. Nie dotyczyły one bowiem naruszenia przepisów na etapie zawiadomienia o licytacji, toku jej prowadzenia i samego przybicia.

Z tych zatem względów brak było podstaw do uwzględnienia zażalenia.

Dodatkowo jedynie wskazać należy, że zarówno z protokołu opisu i oszacowania nieruchomości jak i ze stanowiącego jego podstawę operatu szacunkowego wynikało, że przedmiotem wyceny było prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w miejscowości O., stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,1473 ha, objętej księgą wieczystą nr Kw (...). W operacie wskazano, że aktualnie nieruchomość nie jest wykorzystana zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie naniesienia na działce stanowią niewielki ułamek wartości nieruchomości, w przyszłości zasadna będzie ich likwidacja. Wobec powyższego w wycenie przyjęto założenie, że wyceniona nieruchomość jest niezabudowana (k.11-12 operatu szacunkowego).

Podkreślić należy, że ostatnie uwagi, służą jedynie wyjaśnieniu w jaki sposób dokonano opisu i oszacowania wycenionej nieruchomości.

Zasadnicze przyczyny oddalenia zażalenia w oparciu o przepis art. 385 kpc w zw. z art. 397§2 kpc zawarte we wstępnej części niniejszego uzasadnienia.