

Sygn. akt II Cz 1719/12

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Gamrat- Kubeczak

SO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2012 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej w przedmiocie nadzoru Sądu nad egzekucją z nieruchomości

z udziałem wierzycieli: **R. N., J. P., A. S., S. D., P. S., Gminy C., W. K., W. W. i R. W., Grupa (...) Spółki Akcyjnej w Ż., D. M., E. B., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Spółki Akcyjnej w W., Hurtowni (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., Prokury Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W., B. P., (...) Spółki Akcyjnej w B., (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., J. S., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W., Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w C., Towarzystwa (...) Spółki Akcyjnej w S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w miejscowości Ł., M. K., Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...), (...) Urzędu Wojewódzkiego Delegatura w K., B. Ś., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., (...) Spółki Akcyjnej w W. Oddział w S., (...) Spółki Akcyjnej w P., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

z udziałem **dłużnika W. S. i nabywcy licytacyjnego D. W.**

na skutek zażalenia nabywcy licytacyjnego D. W. na postanowienie Sądu Rejonowego w Choszcznie z dnia 04 października 2011 r., w sprawie I Co 153/06 w przedmiocie uchylecia skutków przybicia oraz stwierdzenia utraty rękojmi w kwocie 72.570 złotych

p o s t a n a w i a:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że je uchylić

SSO Marzenna Ernest SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Dorota Gamrat- Kubeczak

Sygn. akt II Cz 1719/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 października 2011 r. Sąd Rejonowy w Choszcznie (sygn. akt I Co 153/06):

I. stwierdził wygaśnięcie skutków przybicia prawa własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 363,78 m², dla którego Sąd Rejonowy w Choszcznie prowadzi księgę wieczystą za numerem Kw SZ (dawniej Kw (...)) wraz z udziałem w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie własności nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...)

stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 7046 m² objętej księgą wieczystą o numerze Kw (...)l/7 (dawniej Kw (...) A) na rzecz D. W. zamieszkałego w (...), (...)-(...) C. za cenę 544.275 zł postanowieniem z dnia 20 czerwca 2011 roku,

II. stwierdził utratę rękojmi w kwocie 72.570 zł wpłaconą przez nabywcę D. W. w związku z udziałem w dniu 07 czerwca 2011 roku w licytacji prawa szczegółowo opisanego w punkcie I postanowienia.

Uzasadniając rozstrzygnięcie wskazał, że postanowieniem z dnia 20 czerwca 2011 roku Sąd udzielił przybicia prawa własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 363,78 m², dla którego Sąd Rejonowy w Choszcznie prowadzi księgę wieczystą za numerem Kw (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie własności nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 7046 m² objętej księgą wieczystą o numerze Kw (...) na rzecz D. W. zamieszkałego w (...), (...)-(...) C. za cenę 544.275 zł.

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2011 roku Sąd wezwał nabywcę licytacyjnego do uiszczenia w terminie dwóch tygodni kwoty 544.275 zł na rachunek depozytowy Sądu tytułem ceny nabycia prawa własności w/w opisanego lokalu pomniejszonej o złożoną już rękojmię. W ustawowym terminie w dniu 30 sierpnia 2011 roku nabywca złożył wniosek o przedłużenie terminu do uiszczenia ceny nabycia. Sąd postanowieniem z dnia 09 września 2011 roku przedłużył nabywcy termin do uiszczenia ceny nabycia do dnia 30 września 2011 roku. Licytant nie złożył w terminie ceny nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce. Brak uiszczenia ceny nabycia przez nabywcę skutkować, więc musiał utratą złożonej rękojmi i wygaśnięciem skutków przybicia.

Zażalenie na postanowienie Sądu złożył nabywca licytacyjny i zaskarżając je w całości wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia. Wskazał, że w terminie nie wywiązał się ze swojego obowiązku, ponieważ nie uzyskał w tym terminie środków pochodzących z kredytu bankowego, o czym informował Sąd. Dodał, że obecnie posiada on owe środki i dlatego wnosi o uchylenie zaskarżonego postanowienia i określenie w odrębnym postanowieniu terminu do wykonania swojego obowiązku zapłaty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie doprowadziło do zmiany zaskarżonego postanowienia.

Przed przystąpieniem do rozważań należy wyjaśnić w oparciu o jaki stan prawny toczy się postępowanie egzekucyjne, w którym Sąd dokonuje czynności.

Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (ogłoszona w Dzienniku Ustaw z 4 sierpnia 2004r. , Nr 172 , poz. 1804) wprowadziła szereg zmian w postępowaniu egzekucyjnym, w tym również zmieniła przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości. Zmiany wprowadzone ustawą mają jednak zastosowanie do spraw wszczętych po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy, a więc wszczętych po dniu 5 lutego 2005r., o czym stanowi przepis art. 7 powołanej ustawy. Postępowanie egzekucyjne, toczące się przeciwko dłużnikowi, zostało wszczęte w roku 2000 (Km 255/00, Km 592/2000, Km 887/2000), a więc na długo przed wprowadzonymi zmianami. W tej sytuacji jasne jest, że postępowanie egzekucyjne regulują przepisy obowiązujące przed dniem 5 lutego 2005r. Przepis art. 967 k.p.c. w brzmieniu sprzed noweli stanowi, że po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicciu sąd wzywa licytanta, który uzyskał przybiccie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od otrzymania wezwania złożył do depozytu sądowego cenę nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy sąd może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak trzech miesięcy.

Licytant D. W. dnia 18 sierpnia 2011 r. odebrał wezwanie do uiszczenia reszty ceny nabycia 544.275 zł, w terminie dwóch tygodni, pod rygorem wygaśnięcia skutków przybiccia i utraty rękojmi (postanowienie z dnia 16 sierpnia 2011 r.). W piśmie z dnia 30 sierpnia 2011 r. wniósł o przedłużenie tego terminu. Tym samym skorzystał z prawa przewidzianego w powołanym powyżej przepisie i wnioskiem uruchomił procedurę oznaczenia przez sąd dłuższego terminu do uiszczenia ceny nabycia. Poprzez złożenie wniosku spowodował, że nie musiał już dostosować

się do wezwania wynikającego z postanowienia z dnia 16 sierpnia 2011 r. Wniosek licytanta rozpoznany został postanowieniem z dnia 9 września 2011 r. Sąd Rejonowy oznaczył termin do uiszczenia ceny nabycia do dnia 30 września 2011 r. Dnia 29 września 2011 r. licytant ponownie zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie terminu do uiszczenia reszty ceny nabycia, uzasadniając to przedłużającą się procedurą przyznania kredytu (k.643). Sąd Rejonowy przed stwierdzeniem utraty rękojmi winien był rozpoznać złożony wniosek. Sąd mógł postąpić w dwojaki sposób. Mógł albo wniosek oddalić, co rodziłoby po stronie sądu obowiązek ponownego wezwania licytanta do złożenia ceny nabycia (postanowienie Sądu Najwyższego z 21 maja 1998 r. III CKN 139/98, OSNC 1999, nr 12, poz., 220 oraz z 11 lutego 2000 r. III CKN 1109/99), albo przychyliając się do niego- oznaczyć dłuższy termin zapłaty ceny. Nie ma bowiem przeszkód, aby sąd nie mógł ponownie wyznaczyć nowego terminu, byleby jednak łącznie ustalone przez sąd terminy nie przekroczyły trzech miesięcy (od 16 sierpnia do 16 listopada). Bez względu na charakter rozstrzygnięcia powinnością sądu było zajęcie wyraźnego stanowiska w tej kwestii. Analiza akt sprawy wskazuje tymczasem, że wydanie zaskarżonego postanowienia nie zostało poprzedzone rozpoznaniem wniosku licytanta, w którym wnosił o oznaczenie dłuższego terminu. Taki stan rzeczy nieuprawnionym czyni zaś rozstrzygnięcie o stwierdzeniu wygaśnięcia skutków przybicia oraz utracie rękojmi, a więc zastosowanie sankcji przewidzianej w art. 969 k.p.c.

Koniecznym stało, się więc dokonanie zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez jego uchylenie. Sąd Rejonowy niezwłocznie rozpozna wniosek nabywcy z dnia 29 listopada 2011r. i wezwie go do uiszczenia ceny nabycia. Zachowanie nabywcy będzie determinowało dalsze czynności Sądu.

Z uwagi na powyższe ustalenia Sąd Okręgowy nie oceniał, czy Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił krąg uczestników postępowania i skuteczność doręczeń w toku egzekucji, a więc czy w pełni wywiązał się z polecenia zawartego w Postanowieniu Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 23 marca 2012r. Jasnym jest, że dalsze procedowanie w sprawie będzie wymagało od Sądu Rejonowego ponownego przejrzenia akt postępowań egzekucyjnych, zwłaszcza tych co do których Sąd uznał, że nie toczy się egzekucja z nieruchomości wobec braku wyraźnego wniosku czy umorzenia z mocy z samego prawa. W aktach tych postępowań winno znajdować się wyraźne stwierdzenie takiego faktu przez organ egzekucyjny, doręczone wierzycielowi lub jego pełnomocnikowi, aby ten mógł poddać kontroli dokonaną ocenę w drodze skargi na czynności Komornika, a następnie ewentualnego zażalenia na Postanowienie Sądu.

Mając na uwadze powyższe argumenty, Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 386 § 1 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.

SSO Marzenna Ernest SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Dorota Gamrat- Kubeczak

Sygn. akt II Cz 1719/12

ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić,
2. doręczyć stronom, uczestnikom, licytantowi – lista na okładce tom V,
3. komornikowi zwrócić akta Km,
4. orzeczenie do zbioru,
5. założyć akta zastępcze dla doręczeń po czym po nadejściu dowodów doręczenia dowody zwrócić SR,
6. akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu celem niezwłocznego podjęcia czynności;

SSO Mariola Wojtkiewicz