

**Sygn. akt II Cz 1203/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Siuta

Sędziowie: SO Wiesława Buczek-Markowska (spr.)

SO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2015 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

z udziałem uczestnika Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko dłużniczce R. M. (1)

w przedmiocie egzekucji z nieruchomości

na skutek zażalenia dłużniczki na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 25 marca 2015 r. , sygn. akt IX Co 4267/13

postanawia:

I. **oddalić zażalenie;**

II. **zasądzić od dłużniczki R. M. (1) na rzecz wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.**

**Sygn. akt II Cz 1203/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 marca 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w wyniku przeprowadzonej licytacji udzielił przybicia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu numer (...) położonego w S. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr Kw (...), będącego przedmiotem licytacji w dniu 25 marca 2015 r., na rzecz nabywcy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki jawnej w S., numer KRS: (...), za cenę 118.000 zł (pkt I); nakazał pobrać od nabywcy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki jawnej w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 100 zł tytułem opłaty za udzielenie przybicia.

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż w dniu 25 marca 2015r., po przeprowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. F. pierwszej licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), należącego do dłużniczki R. M. (2), Sąd wydał postanowienie w przedmiocie udzielenia

przybicia tego prawa na rzecz licytanta – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki jawnej w S., numer KRS: (...), albowiem licytant ten zaofiarował najwyższą cenę, tj. kwotę 118.000 złotych.

Sąd I instancji przytoczył treść art. 987 k.p.c., art. 988 k.p.c. i wskazał, że w sprawie brak było podstaw do zarówno odroczenia ogłoszenia postanowienia o przybiciu, jak i wstrzymania wydania postanowienia co do udzielenia przybicia, gdyż ani nie została zgłoszona skarga, której natychmiastowe rozstrzygnięcie nie było możliwe, nie zaistniały żadne inne ważne przyczyny, a także brak było skarg, czy też zażaleń wniesionych w toku postępowania egzekucyjnego, które nie zostały prawomocnie rozstrzygnięte. Podkreślił, iż przepis art. 991 k.p.c. wskazuje podstawy odmowy udzielenia przybicia przez Sąd, które w niniejszej sprawie nie wystąpiły, albowiem Sąd nie stwierdził ani naruszenia przepisów w toku licytacji, ani zaistnienia podstaw wskazanych w art. 991 § 2 k.p.c. Wszyscy uczestnicy zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie licytacji, postępowanie nie podlegało ani umorzeniu, ani zawieszeniu. Wszyscy licytanci, przystępujący do przetargu, uścili w dniu poprzedzającym przetarg (według oświadczenia Komornika) rękojmię w wymaganej wysokości, żaden z nich nie podlegał wyłączeniu na mocy art. 976 § 1 k.p.c., nie zostały naruszone przez Komornika przepisy co do przebiegu przetargu i zamknięcia przetargu (art. 972 – 980 k.p.c.).

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiodła dłużniczka zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez odmówienie przybicia własności nieruchomości należącej do dłużniczki położonej przy ul. (...), (...)-(...) S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, dopuszczenie dowodu ze skargi na czynność Komornika z dnia 31 marca 2015 r. wraz z załącznikami na okoliczność uchybień procesowych dokonanych przez organ egzekucyjny w toku prowadzonej egzekucji, zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania skargi na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. F., zwolnienie dłużniczki od ponoszenia kosztów postępowania w całości, zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz skarżącej kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie art. 799 k.p.c. oraz art. 822 k.p.c., mających istotny wpływ na treść orzeczenia tj. zasady zastosowania środków najmniej uciążliwych dla dłużnika w sytuacji, w której dłużnik przedstawił inny majątek wystarczający na pokrycie zadłużenia, a także brak wstrzymania licytacji nieruchomości należącej do dłużnika będących skutkiem zaniechania Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. F., tj.: zaniechanie przyłączonego zajęcia samochodu marki P. (...), nr rej. (...), należącego do dłużniczki do sprawy KM 891/13 oraz spraw połączonych - KM 892/13, KM 893/13, KM 894/14 w dniu 24 marca 2015 r., zaniechanie poinformowania wierzyciela przez Komornika o majątku dłużniczki wystarczającym do zaspokojenia jego roszczeń i zaniechanie zastosowania środka egzekucyjnego najmniej uciążliwego dla dłużniczki, a tym samym zastosowanie środka uciążliwego w stopniu najwyższym, zaniechanie odwołania terminu licytacji nieruchomości należącej do dłużniczki położonej przy ul. (...) w S. wyznaczonej na dzień 25 marca 2015 r. w sprawie KM 891/13 (IX Co 4267/13) z uwagi na fakt, iż szacunkowa wartość samochodu przedstawionego przez dłużniczkę do zajęcia pokryłaby koszty postępowań egzekucyjnych w sprawach KM 891/13, 892/13, 893/13, 894/13 i przeprowadzenie tejszy licytacji z wyłączeniem zasady prowadzenia postępowania egzekucyjnego w sposób najmniej uciążliwy dla dłużnika, a także zajęcie samochodu marki P. (...), nr rej. (...), należącego do dłużniczki do sprawy KM 1543/14 z wniosku wierzyciela Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w sytuacji, w której samochód przedstawiony został do zajęcia w sprawach KM 891/13, 892/13, 893/13, 894/13 w celu wstrzymania czynności komorniczych w postaci przeprowadzenia licytacji komorniczej nieruchomości należącej do dłużniczki w dniu 25 marca 2015 r.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, iż w toku postępowania egzekucyjnego informowała Komornika o tym, iż posiada samochód stanowiący przedmiot leasingu, niemniej z przyczyn niezależnych od niej, do roku 2015 nie nastąpiło przeniesienie własności przedmiotowej ruchomości. Podczas rozmów telefonicznych z Komornikiem Sądowym dłużniczka wskazała ponownie, iż posiada samochód osobowy, niemniej Komornik Sądowy potwierdził możliwość jego zajęcia, po jego przerejestrowaniu na dłużniczkę. R. M. (1) podjęła czynności w celu przerejestrowania auta i dokonała powyższego w dniu 24 marca 2015 r. Po przerejestrowaniu dłużniczka niezwłocznie udała się do Kancelarii (...) celem przedstawienia auta do zajęcia i tym samym wstrzymania przez Komornika licytacji nieruchomości

przypadającej na następny dzień. Asesor komorniczy sporządził stosowny protokół zajęcia. Po czasie, dłużniczka zorientowała się, iż zajęcie zostało dokonane nie na poczet sprawy egzekucyjnej, w ramach której prowadzona jest egzekucja z nieruchomości, lecz na poczet sprawy egzekucyjnej z wniosku Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (KM 1543/14), w której należność główna wynosi 840,64 zł, odsetki 280,01 zł, koszty egzekucyjne 368,29 złotych. Zarzuciła, iż Komornik, dokonując zajęcia na poczet sprawy KM 1543/14 nie dokonał jednocześnie przyłączonego zajęcia do sprawy KM 891/13, 892/13, 893/13, 894/13, nie poinformował wierzyciela o fakcie, iż dłużnik przedstawił majątek wystarczający do zaspokojenia roszczeń wierzyciela i możliwe jest przeprowadzenie egzekucji w sposób mniej uciążliwy dla dłużnika. Skarżąca wskazała, iż na dzień 31 marca 2015 r. łączna kwota zaległości dłużniczki we wszystkich sprawach prowadzonych przez Komornika Sądowego M. F. wynosi 27.275 złotych. Wskazała, iż odejmując od powyższej kwotę obejmującą sprawę KM 1543/14, uzyskuje się należność w kwocie 25.786,06 złotych stanowiącą sumę wszystkich należności w sprawach KM 891/13, 892/13, 893/13, 894/13. Przedstawiając przykładowe oferty sprzedaży auta P. (...) z roku 2010, wskazała, iż samochód na rynku wtórnym osiąga średnio cenę 28 tysięcy złotych. Powyższa kwota w ocenie skarżącej pozwoliłaby na zaspokojenie całości roszczeń wierzyciela. Skarżąca zarzuciła, iż Komornik zaniechał czynności w postaci przyłączonego zajęcia nieruchomości a także wstrzymania czynności licytacji nieruchomości, czy też odroczenia przeprowadzenia powyższej licytacji podejmując działania wielce uciążliwe dla dłużniczki, pozbawiające ją miejsca zamieszkania, a także skutkujące postawieniem regularnie spłacanego kredytu hipotecznego (wszak nieruchomość posiada hipotekę do wysokości 160 tys. zł) w stan natychmiastowej wykonalności. W jej ocenie licytacja winna zostać wstrzymana i odwołana, ewentualnie, Sąd I instancji winien odmówić przybicia nieruchomości.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel wniósł o jego oddalenie, jednocześnie żądając zasądzenia na jego rzecz od dłużnika rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

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

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

Podstawy odmowy udzielenia przybicia zostały określone w art. 991 k.p.c. Artykuł ten wskazuje, iż można odmówić przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu, jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu, jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba, że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw albo, że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie.

A zatem Sąd odmówi przybicia, jeżeli zostaną spełnione kumulatywnie dwie przesłanki, a mianowicie nastąpiło naruszenie przepisów postępowania w toku licytacji oraz uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu. Odmowa nastąpi ponadto w sytuacji, gdy postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu oraz jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji chyba, że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw, albo że będąc na licytacji, nie wystąpił ze skargą na to uchybienie. Wszystkie te przyczyny sąd winien uwzględnić z urzędu, niezależnie od tego, czy strony podniosły zarzuty. Nie dotyczy to tylko niezawiadomienia uczestnika o licytacji, gdyż sąd uchybienie to uwzględni dopiero na zarzut uczestnika.

Sąd Odwoławczy stoi nadto na stanowisku, iż przyczyną odmowy przybicia mogą być wszelkie naruszenia przepisów postępowania, które zaistniały w stadium egzekucji z nieruchomości – w toku sprzedaży licytacyjnej. Chodzi więc w szczególności o ogłoszenie o licytacji i dokonanie stosownych zawiadomień, wszelkie kwestie związane z rękojmią, jak i ewentualne uchybienia związane z przeprowadzeniem samego przetargu. Stąd też nieprawidłowości zaistniałe w poprzednich stadiach egzekucji – wszczęcie egzekucji z nieruchomości, opis i oszacowanie, choć winny być usuwane wskutek przykładowo skargi na czynność komornika, w konkretnych przypadkach usprawiedliwionych okolicznościami mogą również stanowić przyczyny odmowy przybicia (tak też M.Tyczka, E.Wengerek Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, Warszawa 1972, s. 565 i 566). Jednakże, analiza akt sprawy wskazuje, iż w niniejszej sprawie – wbrew stanowisku strony skarżącej - nie zachodziły przeszkody do wydania postanowienia o treści takiej, jak zaskarżone.

Postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela toczy się w oparciu o prawidłowe tytuły egzekucyjne i zgłoszone wnioski. Skarżącej w trakcie całego postępowania egzekucyjnego była doręczana korespondencja komornika zawierająca informację o dokonanych czynnościach i postanowieniach organu. Dłużniczka nie kwestionowała działań komornika, również Sąd nie dopatrywał się żadnych uchybień w prowadzonym postępowaniu przed licytacją nieruchomości. Wszyscy uczestnicy postępowania, łącznie z wierzycielem hipotecznym zostali zawiadomieni o terminie licytacji. Cena wywoławcza została wskazana w sposób prawidłowy i ustalona w oparciu o prawomocny opis i oszacowanie nieruchomości. Dalej podkreślić należy, iż stawający i dopuszczeni do licytacji licytanci wnieśli rękojmię zgodnie z wytycznymi art. 962 k.p.c. Również w zakresie i przebiegu samej licytacji Sąd Okręgowy nie dopatrywał się żadnych uchybień.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącą, iż w niniejszej sprawie doszło do naruszenia art. 799 § 1 kpc, w myśl którego wierzyciel może w jednym wniosku wskazać kilka sposobów egzekucji przeciwko temu samemu dłużnikowi. Spośród kilku sposobów egzekucji wierzyciel powinien zastosować najmniej uciążliwy dla dłużnika. W myśl zaś § 2 - jeżeli egzekucja z jednej części majątku dłużnika oczywiście wystarcza na zaspokojenie wierzyciela, dłużnik może żądać zawieszenia egzekucji z pozostałej części majątku.

W ramach postępowania egzekucyjnego komornik prowadził egzekucję z wierzytelności z wynagrodzenia za pracę dłużniczki oraz ze spółdzielczego-własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej. Warto przy tym podkreślić, iż egzekucja z wynagrodzenia za pracę po pewnym czasie okazała się bezskuteczna z uwagi na nieprzedłużenie stosunku pracy. Jak podkreśla sama dłużniczka - dopiero 24 marca 2015 r., a więc dwa lata po wszczęciu egzekucji i na dzień przed wyznaczonym terminem licytacji nieruchomości, dłużniczka wskazała kolejny majątek z którego wierzyciel mógł prowadzić egzekucję tj. samochód marki P. (...).

W ocenie sądu II instancji - wbrew twierdzeniom skarżącej - okoliczność ta, a w szczególności zajęcie ruchomości do sprawy KM 891/13 oraz możliwość dalszego zajęcia w innych postępowaniach prowadzonych przeciwko dłużniczce, w żadnej mierze nie stanowiła podstawy do zawieszenia postępowania i wstrzymania wyznaczonej licytacji. Po pierwsze na dzień licytacji ruchomość ta nie była jeszcze przedmiotem egzekucji w postępowaniu KM 891/13 i innych - z wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Po drugie nie jest pewnym, iż majątek w postaci pojazdu mechanicznego stanowił taką wartość, że w sposób oczywisty wystarczyłby na zaspokojenie wierzycieli. O fakcie tym w żadnej mierze nie przesądza wartość samochodu wynikającą z przedłożonych przez dłużniczkę ofert (28 000 zł) albowiem nie jest ona wiążąca dla organu egzekucyjnego. Nadto w myśl art. 867§ 1 kpc cena wywołania w pierwszym terminie licytacji publicznej wynosi  $\frac{3}{4}$  wartości szacunkowej. Nie jest przy tym oczywiste, iż na licytacji osiągnię się cenę ponad wywoławczą. Z chybiony uznać zatem należy zarzut, iż komornik przeprowadził egzekucję z nieruchomości w sytuacji, gdy dłużnik wskazał inny majątek, z którego można było zaspokoić wierzyciela.

Zdaniem Sądu Okręgowego – wbrew twierdzeniom zawartym w zażaleniu – na podstawie analizy akt niniejszej sprawy i analizy załączonych akt egzekucyjnych, brak było podstaw do przyjęcia, że majątek uzyskany jedynie w wyniku przeprowadzenia egzekucji z zajętego pojazdu, pokryje wszystkie objęte postępowaniem egzekucyjnym należności. Ponadto czasookres w którym wskazano omawiany składnik majątku, a to na dzień przez licytacją, uniemożliwiał w ogóle ocenę skuteczność egzekucji z ruchomości, co czyniło żądanie wstrzymania licytacji nieuzasadnionym.

W myśl zaś art. 822 kpc komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności, jeżeli przed jej rozpoczęciem dłużnik złoży niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił albo że wierzyciel udzielił mu zwłoki. Komornik wstrzyma się również z dokonaniem czynności, jeżeli przed jej rozpoczęciem dłużnik albo jego małżonek podniesie zarzut wynikający z umowy małżeńskiej przeciwko dokonaniu czynności i okaże umowę majątkową małżeńską oraz przedłoży niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że zawarcie umowy majątkowej małżeńskiej oraz jej rodzaj były wierzycielowi wiadome. Wstrzymując się z dokonaniem czynności, komornik stosownie do okoliczności podejmie działania, które umożliwiają dokonanie czynności w przyszłości. O wstrzymaniu czynności i jego przyczynach komornik niezwłocznie zawiadomi wierzyciela. Na polecenie wierzyciela komornik niezwłocznie dokona czynności, która uległa wstrzymaniu.

Analiza akt sprawy wyraźnie wskazuje, iż brak było podstaw do wstrzymania licytacji. Dłużnik nie przedłożył żadnego dowodu spełnienia długu, albo udzielenia mu zwłoki przez wierzyciela, nadto nie podniósł wspomnianego w przepisie zarzutu wynikającego z umowy małżeńskiej przeciwko dokonaniu czynności.

Warto również podkreślić, iż skargę na czynności komornika dłużnik złożył już po licytacji i po wydaniu zaskarżonego postanowienia z dnia 25.03.2015 r. W tych okolicznościach również brak było innych podstaw do wstrzymania wydania postanowienia o przybiciu. Zgodnie bowiem z art. 988 § 1 kpc postanowienie o przybiciu ogłasza się niezwłocznie po ukończeniu przetargu; ogłoszenie można jednak odroczyć najdalej na tydzień, jeżeli zgłoszono skargę, której natychmiastowe rozstrzygnięcie nie jest możliwe, jak również z innych ważnych przyczyn. W myśl § 2 kpc jeżeli skargi lub zażalenia wniesione w toku postępowania egzekucyjnego nie są jeszcze prawomocnie rozstrzygnięte, sąd może wstrzymać wydanie postanowienia co do udzielenia przybicia. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Stąd też, mając na uwadze powyższe, na mocy art. 385 kpc. w zw. z art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 kpc oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz.U.2013.490 j.t.) - § 6 pkt 6 w zw. z § 10 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 1.

## ZARZĄDZENIE

1. O.. i zakreślić;
2. Doręczyć pełn. wierzyciela i pełn. dłużnika.