

Sygn. akt II Cz 643/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski (spr.)

Sędziowie: SO Zbigniew Ciechanowicz

SO Mariola Wojtkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2014 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej

z wniosku wierzycieli: (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W., Banku (...) SA z siedzibą we W., J. S.,

(...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. i Gminy M. S.

przy udziale uczestnika – wierzyciela hipotecznego (...)w S.,

dłużników: D. K. i A. K.

oraz nabywcy nieruchomości C. F.

w przedmiocie egzekucji z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi Księgę Wieczystą Kw nr (...), prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...)P.i Zachód w S.R. W.w sprawach: Km 1834/13, Km 2994/13, Km 3474/13, Km 4290/12 i Km 104/12

na skutek zażalenia dłużnik A. K. na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 20 stycznia 2014 roku, w sprawie IX Co 8554/12

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w wyniku przeprowadzonej w dniu 13 stycznia 2014 roku licytacji udzielił przybicia nieruchomości zabudowanej, położonej w S.przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie(...)prowadzi (...)(...), należącej do dłużników D. K.i A. K., na zasadzie wspólności ustawowej, majątkowej, małżeńskiej, na rzecz nabywcy C. F.PESEL (...), zam. przy ul. (...), w S., za cenę 990.000 zł (I) oraz nakazał pobrać od nabywcy C. F.na rzecz (...)kwotę 100 zł, tytułem opłaty za udzielenie przybicia (II).

W uzasadnieniu wskazał, że po wszechstronnym rozważeniu wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, a przede wszystkim po dokonaniu oceny, czy skarga wniesiona przed terminem licytacji oraz czy wniesiona skarga w trakcie licytacji mogą mieć wpływ na odmowę przybicia, w świetle podstaw odmowy udzielenia przybicia wymienionych w art. 991 kpc, doszedł do przekonania, że brak przesłanek do wstrzymania wydania postanowienia co do udzielenia przybicia. Sąd Rejonowy wskazał, iż skarga wniesiona przed terminem licytacji dotyczyła zaniżenia w obwieszczeniu o

terminie pierwszej licytacji nieruchomości powierzchni posiadanej przez nieruchomość o obszar (...)Dodał, iż sędzia nadzorujący rozpoznał skargę i stwierdził, że organ egzekucyjny dokonał oszacowania nieruchomości o obszarze (...)a więc w prawidłowej wielkości nieruchomości, co wynika z operatu szacunkowego z dnia (...)roku, przyjętego przez organ egzekucyjny dla określenia wartości licytowanej nieruchomości dłużników w prawomocnym protokole opisu i oszacowania z dnia (...)roku. Sąd I instancji nadmienił, iż przy rozstrzygnięciu skargi zgłoszonej na posiedzeniu jawnym w dniu 13 stycznia 2014 roku zwrócił uwagę na okoliczność, że co prawda w protokole opisu i oszacowania z dnia (...), jak i w obwieszczeniu o terminie pierwszej licytacji nieruchomości został wskazany nieprawidłowy obszar nieruchomości, jednakże oszacowanie dotyczyło prawidłowej wielkości nieruchomości, nie doszło więc do zaniżenia oszacowania nieruchomości przy wskazaniu obecnym na terminie licytacji ceny wywołania.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, iż nie było przeszkód do wydania i ogłoszenia postanowienia co do przybicia bezpośrednio po zamknięciu przetargu.

Według Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie nie wystąpiły okoliczności przewidziane w przepisach art. 991 § 1 i 2 kpc, w myśl których, sąd odmówi przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu oraz jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu albo 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.

Sąd stwierdził bowiem, iż obwieszczenie o licytacji z dnia 26 listopada 2013 roku nie spełniało wprawdzie w pełni przesłanek z art. 953 kpc, lecz jego doręczenie uczestnikom i organom w myśl art. 954 kpc, jak też ogłoszenie publiczne nastąpiło w ustawowych terminach. Nadmienił, iż licytacja odbyła się zgodnie z przepisami procedury cywilnej, nie zachodziły podstawy do umorzenia lub zawieszenia postępowania egzekucyjnego, zaś wszyscy uczestnicy otrzymali prawidłowo zawiadomienie o licytacji. Sąd Rejonowy dodał, iż do przetargu przystąpiła i wygrała go osoba spełniająca wszystkie wymogi formalne zgodnie z art. 976 kpc, a tym samym nie było przeszkód by udzielić przybicia nieruchomości na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, czyli na rzecz C. F..

Odnosząc się do skargi dłużnika złożonej w trakcie posiedzenia w sprawie licytacji Sąd I instancji podniósł, iż operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Zaznaczył, iż operat szacunkowy z dnia 25 marca 2013 roku wykonano w celu oszacowania nieruchomości dla dokonania opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości, co nastąpiło z dniem 21 maja 2013 roku. Z powyższego względu operat szacunkowy jest aktualny, gdyż czynność opisu i oszacowania z dnia 21 maja 2013 roku nie została zaskarżona, a tym samym stała się prawomocna. Sąd Rejonowy podkreślił, iż późniejszy tok postępowania egzekucyjnego nie niweczy więc aktualności opisu i oszacowania (w tym operatu szacunkowego). Sąd doda, że nie zostały też zgłoszone w toku postępowania egzekucyjnego wnioski w trybie art. 951 kpc, zaś liczba licytantów, którzy uiszcili wymagane wadium oraz ilość postąpień w trakcie licytacji wskazują, że dokonana wycena nieruchomości nie wpłynęła ujemnie na zainteresowanie licytantów przedmiotową nieruchomością.

Sąd doszedł więc do przekonania, iż zaistniałe naruszenie przepisów art. 947 § 1 pkt 7 kpc oraz art. 953 § 1 pkt 3 kpc nie skutkowało zaniżeniem ceny, za którą w trakcie licytacji w dniu 13 stycznia 2014 roku została sprzedana przedmiotowa nieruchomość, a zatem uchybienie to nie mogło mieć istotnego wpływu na wynik przetargu, skoro wadium uiszcili więcej niż jeden licytant, zostały przez tychże licytantów dokonane liczne postąpienia, a oprócz licytantów w trakcie licytacji obecna była także publiczność zainteresowana tokiem licytacji, co oznaczało zwiększone zainteresowanie licytowaną nieruchomością wskutek dotarcia informacji poprzez ogłoszenie publiczne do znacznej liczby potencjalnych zainteresowanych jej ewentualnym zakupem.

Na powyższe postanowienie dłużnik A. K.złożyła zażalenie i zaskarżając postanowienie w całości, wniosła o unieważnienie czynności licytacji nieruchomości stanowiącej własność dłużników A.i D. K.dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (...)prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)z dnia(...)roku.

Skarżąca zarzucili postanowieniu naruszenie art. 953 § 1 kpc, przez błędne określenie nieruchomości podlegającej sprzedaży w drodze licytacji publicznej, oraz art. 987 kpc, poprzez nieprawidłowe wydanie postanowienia o przybiciu w sytuacji błędnego spisania protokołu licytacji nieruchomości,

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż w przedmiotowej sprawie, nieruchomość została nieprawidłowo oznaczona już w protokole opisu i oszacowania, który stał się podstawą do sporządzenia obwieszczenia o licytacji, a następnie protokołu licytacji nieruchomości. Skarżący wskazali, iż faktyczna powierzchnia nieruchomości gruntowej nr (...) jak wskazał Komornik Sądowy R. W. w protokole opisu i oszacowania, obwieszczeniu o licytacji czy protokole licytacji nieruchomości. Jest to istotny błąd, bowiem powierzchnia nieruchomości podlegającej sprzedaży w drodze licytacji publicznej została niewłaściwie określona (...)

Skarżąca stwierdziła, iż Komornik Sądowy R. W. nie zweryfikował faktycznej powierzchni licytowanej nieruchomości aż do samego momentu licytacji, co potwierdza wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dla KW (...), zgodnie z którym, (...) „Oznaczenie nieruchomości” (...) Działka ewidencyjna wyraźnie wskazuje, iż powierzchnia działki stanowi 0,1294 ha. W ocenie skarżących stanowi to wyraźną sprzeczność z treścią obwieszczenia, protokołu opisu i oszacowania oraz protokołu licytacji komornika. Skarżący dodali, iż niewłaściwe określenie nieruchomości podlegającej sprzedaży w drodze licytacji wprowadziło tym samym w błąd potencjalnych licytantów. Nadmienili, iż zaniżenie powierzchni działki o (...) jest niedopuszczalne przy publicznej licytacji. Zdaniem skarżących błędne sformułowanie treści obwieszczenia dostępnego publicznie jest tym samym wprowadzeniem w błąd wszystkich potencjalnych kupujących, co stoi w wyraźnej sprzeczności z samą istotą licytacji, a przede wszystkim stanowi naruszenie przepisów prawa. Skarżący podkreślili, iż można domniemywać, że niewłaściwe wskazanie powierzchni gruntowej nieruchomości spowodowało znikomą liczbę licytantów przystępujących do przedmiotowej licytacji, gdyż na licytacji stało się zaledwie 5 licytantów. W efekcie, nieruchomość została sprzedana za kwotę 990.000 zł, a suma jej oszacowania to kwota 1.067.100 zł. Skarżący uznali zatem, iż błędne określenie nieruchomości pokrzywdziło też tym samym wierzycieli, bowiem gdyby do wiadomości (poprzez obwieszczenie) potencjalnych kupujących dotarła informacja o faktycznej powierzchni działki, to zapewne - liczba licytantów byłaby o wiele większa.

Skarżący zarzucili także naruszenie art. 987 kpc poprzez wydanie zaskarżonego postępowania w sytuacji błędnego spisania protokołu licytacji nieruchomości. Skarżący zwrócili uwagę, iż w protokole licytacji z nieruchomości z dnia 13 stycznia 2014 roku na stronie drugiej błędnie wpisano kwotę zaofiarowanej ceny, bowiem cyfrowo wskazano „990.000 zł”, a słownie „dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych”. Zdaniem skarżących niewłaściwe określenie ceny rodzi zaś wątpliwości co do kwoty faktycznie zaofiarowanej przez licytanta.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnik A. K. podlegało oddaleniu - jako bezzasadne.

Zażalenie to, jak wskazuje treść jego zarzutów, winno być potraktowane jako wywiedzione od postanowienia z dnia 20 stycznia 2014 roku - o udzieleniu przybicia.

Sąd Rejonowy słusznie uznał, że w świetle unormowania zawartego w art. 991 § 1 i 2 kpc, brak było w rozpoznawanej sprawie podstaw do odmowy udzielenia przybicia.

Sąd Rejonowy przeprowadził tu trafne ustalenia faktyczne i rozważania prawne, których powielanie jest zbędne.

W uzupełnieniu wskazać można, że różnica w powierzchni działki gruntu wynosi jedynie (...) metrów kwadratowych (...)

Co więcej dane z ksiąg wieczystych są powszechnie dostępne, na stronie internetowej [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl), gdzie potencjalni zainteresowani udziałem w licytacji mogli je z łatwością zweryfikować, w tym co do powierzchni gruntu, co zwykle jest czynione, zwłaszcza co do nieruchomości o tak znacznej wartości.

Stąd za nieuzasadnione uznać należy wywody skarżącej, że eksponowana przez nią niewielka przecież - odpowiadająca zaledwie (...) powierzchni całej działki - różnica pomiędzy rzeczywistą taką powierzchnią, a pomyłkowo wskazaną w opisie i oszacowaniu oraz obwieszeniu o terminie licytacji, mogła doprowadzić do zmniejszenia liczby licytantów.

Ważnym jest także odnotowanie, że licytanci obecni na posiedzeniu w dniu 13 stycznia 2014 roku okoliczność tą znali, już to w następstwie skargi wniesionej przez dłużników i mieli w pełni możliwość jej uwzględnienia w toku licytacji.

Odnosząc się jeszcze do zarzutów skarżącej zważyć należy, że w protokole licytacji z dnia 13 stycznia 2014 roku, mającym charakter dokumentu urzędowego, w rozumieniu i ze skutkiem normowanymi w art. 244 § 1 kpc, po pierwsze nie powielano błędnego wskazania powierzchni przedmiotowej nieruchomości i po wtóre nie znalazła się tam wpisana słownie kwota "dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych" jako najwyższa zaoferowana cena. Została tam natomiast - wyłącznie cyfrowo wskazana prawidłowa kwota - 990.000 zł.

Mając na uwadze wszystko powyższe należało, na podstawie art. 385 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzec jak w sentencji postanowienia.

Sąd Rejonowy najpóźniej w chwili przysądzenia własności winien jeszcze zweryfikować krąg uczestników postępowania - w szczególności w postaci wierzycieli, którzy prowadzą egzekucję z przedmiotowej nieruchomości i dać temu wyraz w postanowieniu.

(...)

-(...)

(...)

-(...)

(...)

(...)