

Sygn. akt II Cz 1795/14

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek- Moraś (spr.)

Sędziowie: SO Iwona Siuta

SO Karina Marczak

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzycieli M. M., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., Banku (...) Spółki Akcyjnej w W., Skarbu Państwa - Urzędu Skarbowego w Ś., (...) Spółki Akcyjnej we W., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ś., (...) Bank Spółki Akcyjnej w W., U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W.

przeciwko dłużnikom J. M. (1), J. M. (2), J. K., P. K.

przy udziale: B. S., M. G., W. S., J. S., A. M., (...) Bank S. A w K. Dom Oddział w Ł., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w S., Skarbu Państwa- Urzędu Skarbowego w Ś., (...) Finanse Spółka Akcyjna we W., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o egzekucję z nieruchomości

na skutek zażalenia dłużników na postanowienie Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 28 maja 2014 roku, w sprawie I Co 1008/12

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu.

SSO Karina Marczak SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Iwona Siuta

Sygn. akt II Cz 1795/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu na zasadzie art. 987 k.p.c. udzielił przybiccia własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu numer (...), o powierzchni 261 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z garażem, położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącej przedmiotem licytacji w dniu 28 maja 2014 r. na rzecz I. S. (1) z domu G., córki W. i A., zamieszkałej w Ś. ul. (...), nr PESEL (...), do majątku osobistego, za cenę 324.037,50 zł.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, iż w niniejszej sprawie nie występowały przesłanki uniemożliwiające udzielenie przybiccia własności ww. nieruchomości. Egzekucja z nieruchomości toczyła się od

początku prawidłowo. Dłużnicy, jak też wierzyciele, nie zgłaszali skarg na czynności komornika uniemożliwiających wyznaczenie terminu licytacji. Dłużnicy byli prawidłowo zawiadamiani o wszystkich czynnościach w przedmiocie egzekucji z nieruchomości. Po zawiadomieniu dłużników o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i bezskutecznym wezwaniu do zapłaty długu, Komornik dokonał zajęcia nieruchomości, a następnie – na wniosek wierzycieli – przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości. Kolejnym etapem postępowania egzekucyjnego z nieruchomości było ogłoszenie o pierwszej licytacji nieruchomości, której termin wyznaczony został na dzień 28 maja 2014 r. O terminie licytacji zawiadomieni zostali wszyscy wierzyciele oraz dłużnicy. Przetarg przeprowadzony w dniu 28 maja 2014r. odbył się prawidłowo, w jego toku nie były składane skargi na czynności komornika. Po wysłuchaniu licytanta, jak i obecnej dłużniczki J. K., nikt nie zgłosił żadnych uwag do przebiegu przetargu. Po zamknięciu przetargu Sąd ogłosił postanowienie o przybiciu na rzecz licytanta w osobie I. S. (2), która zaoferowała najwyższą cenę, która w tym przypadku była ceną wywołania wynosząca 324.037,50 zł.

Zażalenie na powyższe rozstrzygnięcie wnieśli dłużnicy, którzy zaskarżając je w całości wnieśli o jego zmianę.

Skarżący zarzucając naruszenie art. 976 k.p.c., wskazali, iż licytant Pani I. S. (2) jest osobą podlegającą wykluczeniu od udziału w przetargu, albowiem jest Skarbnikiem Miasta Ś. i w ramach jej obowiązków urzędowych sprawuje nadzór nad samodzielnym stanowiskiem ds. egzekucji. W przedmiotowym postępowaniu wierzycielem jest Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ś., którego ww. jest reprezentantem urzędowym i nie może być sytuacji, aby Skarbnik Miasta zajmujący się urzędowo egzekucjami, występował w tejże egzekucji jako nabywca nieruchomości. Nadto, skarżący podnieśli, iż Skarbnik ten nadzoruje również budżet (Biuro Budżetu i Wydział Księgowości). Z wniosku spółki (...) sp. z o.o. ze Ś., reprezentowanej przez członka Zarządu J. K. Skarbnik ten bierze udział w postępowaniu egzekucyjnym w administracji z roszczeniem przeciwko Skarbowi Państwa Prezydentowi Miasta Ś. o zapłatę wynagrodzenia za czynności związane z parkowaniem na parkingach w Ś. nadzorowanych przez tę spółkę. (sygn. akt. WOS. 7031.4.23.3.2013 - postępowanie w toku). Osoba dłużnika J. K. bierze czynny udział w tych czynnościach prawnych w sporze z Miastem Ś. o zapłatę. Skarbnik Miasta nie jest więc zwykłym licytantem lecz osobą, która z racji swoich obowiązków urzędowych jest doskonale zorientowana w sytuacji prawnej i finansowej dłużnika.

Skarżący podnieśli także, iż współwłaścicielami nieruchomości są dwa małżeństwa M. w udziale do 1/2 na zasadach wspólności ustawowej. W obwieszczeniu o pierwszej licytacji z dnia 21.06.2010 był udział małżeński o wartości 352,850,00 zł. W 2013 r. wartość tej nieruchomości została ustalona na 631.200 zł. Operat ten uwzględnia wartość nieruchomości z podziałem na grunt i na budynek, na udział małżeństwa J. K. i P. K. z uwzględnieniem umowy najmu. Dodali, iż w tym przypadku ceną wywołania nie jest wartość nieruchomości, lecz wartość udziału.

Nadto, zdaniem skarżący podnieśli, że licytacja odbyła z pominięciem wszystkich wierzycieli, w szczególności wierzycieli hipotecznych jakimi są: B. S., M. G., małżeństwo W. S. i M. S. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużników doprowadziło do uchylecia zaskarżonego postanowienia, jednak z przyczyn innych niż wymienione w zarzutach skarżących.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji przedwcześnie udzielił przybicia, albowiem wydanie postanowienia w tym przedmiocie winno być poprzedzone badaniem czy w sprawie nie zachodzą przesłanki negatywne wymienione w przepisie art. 991 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią ww. przepisu Sąd odmówi przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu. Przy czym ww. przyczyny sąd winien uwzględnić z urzędu, niezależnie od tego, czy strony podnosiły zarzuty.

Z treści wpisów ostrzeżeń o toczących się postępowaniach egzekucyjnych dokonanych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu nr (...) dla nieruchomości będącej przedmiotem licytacji wynika, iż w postanowieniu Sądu I instancji nie wymieniono wszystkich wierzycieli, którzy wszczęli lub przyłączyli się do egzekucji z nieruchomości. Sąd Odwoławczy po zbadaniu akt nadesłanych przez komornika sądowego podjął uzasadnioną wątpliwość co do prawomocności umorzenia postępowania w kilku nadesłanych sprawach z uwagi na doręczenie

orzeczenia wprost stronie, a nie ustanowionemu pełnomocnikowi. Dotyczy to w szczególności akt o sygnaturach: Km 850/08 postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego 27.03.2012r. doręczono wierzycielowi (...) Bank SA bezpośrednio, zamiast pełnomocnikowi T. K. k.2; Km 752/08 postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego 27.03.2012 r. doręczono wierzycielowi (...) Bank SA bezpośrednio, zamiast pełnomocnikowi M. J.; Km 38/09 postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego 27.03.2012 r.- doręczono wierzycielowi Euro Bank bezpośrednio, zamiast pełnomocnikowi M. S. (2) k.3; Km 620/10 postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego 27.03.2012 r.- doręczono wierzycielowi Euro Bank bezpośrednio, zamiast pełnomocnikowi A. P. k.3 km 879/09; Km 379/09 postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego 28.09.2012 r.- doręczono wierzycielowi S. Bank (...) bezpośrednio, zamiast pełnomocnikowi adw. R. J. k.5 w aktach Km 3175/08 (w sprawie jest też drugi pełnomocnik pracownik K. Z. k. 116); Km 200/09 postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego 15.11.2012 r.- doręczono wierzycielowi Bank (...) SA bezpośrednio, zamiast pełnomocnikowi r.pr. M. S. (3) k.13.

Z uwagi na wydane postanowienia w przedmiocie umorzenia postępowań egzekucyjnych komornik nie zawiadamiał tych wierzycieli o czynnościach, które podejmował w toku egzekucji, w szczególności o dokonaniu opisu i oszacowania, postanowieniu o sprostowaniu opisu i oszacowania oraz o wyznaczeniu terminu licytacji. Wobec faktu, iż wierzycielom tym nie upłynął jak dotąd termin do wniesienia skargi na tą czynność komornika, nie można uznać, że postępowania te są prawomocnie zakończone. Oznacza to, iż przed rozstrzygnięciem tej kwestii nie można z całą pewnością stwierdzić, czy prawa tych wierzycieli nie zostały naruszone.

Zauważyć przy tym należy, iż w sprawie Km 850/08 zajęcie nieruchomości i wpis stosownej wzmianki w księdze wieczystej nieruchomości nastąpił w grudniu 2008 roku, a zatem przed zawarciem przez dłużników umowy najmu, które to zobowiązanie spowodowało znaczące obniżenie wyceny wartości udziałów dłużników w nieruchomości. Dlatego też należałoby dokonać oceny, czy umowa najmu wywołała skutek wobec tego wierzyciela i czy w tym kontekście zasadnym było obniżenie ceny wywołania i czy sprzedaż nieruchomości po takiej cenie nie naruszyła praw tego wierzyciela i innych uczestników postępowania.

Nadto Sąd Okręgowy stwierdził, iż w aktach sprawy brak dowodów doręczenia przez komornika postanowienia z dnia 26 listopada 2013 r. w przedmiocie sprostowania opisu i oszacowania dokonanego w dniu 19 czerwca 2013 r. wszystkim uczestnikom, w szczególności wierzycielom hipotecznym.

Powyższe okoliczności spowodowały przyjęcie przez Sąd Odwoławczy, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien ocenić, czy nie zachodzą przesłanki wymienione w przepisie art. 991 k.p.c., które uzasadniałyby odmowę przybicia. O ile będzie to konieczne Sąd winien również wydać komornikowi stosowne polecenia w trybie art. 759 § 2 k.p.c., celem zapewnienia prawidłowości toku postępowania i ustalenia pełnego kręgu uczestników niniejszego postępowania. Dopiero takie ustalenia mogą prowadzić do wydania prawidłowego rozstrzygnięcia w przedmiocie przybicia na rzecz nabywcy.

Wobec uchylecia zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy uznał, iż zbędnym jest szerokie odnoszenie się do zarzutów zażalenia. Przy czym wskazać należy, że niezasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 967 § 1 k.p.c. poprzez udzielenie przybicia na rzecz licytanta, który nie mógł uczestniczyć w przetargu.

Zgodnie z tym przepisem w przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.

Jak wynika z protokołu licytacji nieruchomości z dnia 28 maja 2014 r., do przetargu stawił się tylko jeden licytant tj. I. S. (2), która przetarg wygrała. Bezspornym jest, iż licytant występował jako osoba fizyczna, w szczególności z treści protokołu nie wynika aby brał udział w przetargu w charakterze urzędowym. Skarżący w zażaleniu zwrócili uwagę,

iż licytant pełni funkcję Skarbnika Miasta Ś., wobec czego z racji tego, że wierzycielem jest Skarb Państwa Prezydent Miasta Ś., licytant jest reprezentantem urzędowym a co za tym idzie nie może być nabywcą nieruchomości.

Sąd II instancji podkreśla, jak słusznie zauważył wierzyciel w odpowiedzi na zażalenie, że skarżący mylnie interpretują treść przepisu art. 976 § 1 k.p.c. który wyłącza od udziału w przetargu osoby obecne na nim w charakterze urzędowym nie zaś urzędników, którzy biorą udział w przetargu w charakterze prywatnym jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. Licytant nie występował bowiem jako przedstawiciel wierzyciela ani też nie powoływał się na pełnioną funkcję. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż był obecny na licytacji w charakterze urzędowym a tym samym nie mógł brać udziału w przetargu. Całkowicie chybione są również twierdzenia skarżących, iż z racji pełnionej funkcji I. S. (2) jest zorientowana w sytuacji prawnej i finansowej dłużników, wobec czego nie może być licytantem z uwagi na powiązania urzędowe z dłużnikami. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż skarżący nie wyjaśnili na czym miałyby polegać urzędowe powiązanie licytanta z nimi, gdyż sam fakt posiadania ewentualnej wiedzy na temat sytuacji prawnej i finansowej dłużników, który również nie został przez skarżących chociażby uprawdopodobniony, nie prowadzi do wniosku, że licytant nie może wziąć udziału w przetargu jako osoba prywatna. Nadmienić należy, iż informacja o przedmiocie licytacji oraz cenie wywołania była podana do publicznej wiadomości w obwieszczeniu o licytacji a także można ją było uzyskać zapoznając się z aktami postępowania egzekucyjnego. Tym samym uzyskanie tych informacji nie wymagało dokonywania przez licytanta jakichkolwiek czynności, zwłaszcza związanych z pełnioną przez niego funkcją. Sąd dodaje, iż skarżący nie podali, jak ewentualna wiedza o ich sytuacji prawnej i finansowej miałyby wpływać na przebieg licytacji co dodatkowo prowadzi do wniosku, że ich zarzut jest całkowicie niezasadny.

Jeśli zaś chodzi o kolejny zarzut tj. zarzut zaniżenia wartości nieruchomości, należy wskazać, iż wartość ta została ustalona w oparciu o sporządzony przez biegłego sądowego operat szacunkowy, który był podstawą dokonania przez Komornika opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić należy, na co również zwrócił uwagę wierzyciel w odpowiedzi na zażalenie, iż zarzut niewłaściwego ustalenia wartości nieruchomości winien być przez skarżących zgłoszony na etapie dokonania opisu i oszacowania nieruchomości. Skarżący takiej czynności nie dokonali. Jednocześnie należy dodać, iż przedmiotowy operat został sporządzony przez biegłego w listopadzie 2013 r. a zatem jedynie pół roku przed przeprowadzeniem licytacji, a więc nie sposób uznać, że jest on nieaktualny i niezgodny z obecnym stanem nieruchomości. Ponadto zauważyć należy, iż w myśl przepisu art. 951 k.p.c., jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Bezspornym jest zaś, iż taki wniosek nie został złożony.

Równie niezasadny okazał się też zarzut przeprowadzenia licytacji z pominięciem wszystkich wierzycieli, w szczególności wierzycieli hipotecznych. Trafnie bowiem podniósł wierzyciel, iż wierzyciele hipoteczni posiadający zabezpieczenie na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu nie muszą ani uczestniczyć w licytacji, ani też być wierzycielem egzekwującym, z wniosku którego czynność taka jest przeprowadzana. Sąd zwraca też uwagę, iż przepisy postępowania cywilnego określają jedynie kto nie może brać udziału w licytacji, nie wskazują zaś kto ma obowiązek brania w niej udziału. Obowiązkowe jest jedynie doręczenie uczestnikom postępowania obwieszczenia o licytacji, co w niniejszej sprawie nastąpiło prawidłowo.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 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 Karina Marczak SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Iwona Siuta

Zarządzenia:

1. odnotować i zakreślić;
2. odpis postanowienia doręczyć stronom wg wykazu i komornikowi

3. akta km wypożyczyć Sądowi Rejonowemu na 7 dni zgodnie z wnioskiem; po ich zwrocie dokonać zwrotu akt komornikowi

4. do zbioru

5. akta zwrócić SR, zwrotki przesłać w ślad za aktami.