

Sygn. akt II Cz 1203/16

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak

Sędziowie: SO Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)

SO Wiesława Buczek-Markowska

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2016 roku 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., Prokury Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W., (...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W., S. A. (Spółki Akcyjnej) w P. Oddziału w Polsce

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

przy udziale B. S., M. G., W. S., J. S., A. M., (...) Banku Spółki Akcyjnej w K. (...) Oddział w Ł., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o egzekucję z nieruchomości prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świnoujściu R. J. sygn. akt KMP 113/04, KM 139/11, KM 1166/12, KM 1604/12, KM 646/13, KM 1602/12, KM 607/12, KM 380/11, KM 477/10, KM 774/11, KM 150/11, KM 1201/10, KM 1048/10, KM 1154/13, KM 842/13, KM 606/12, KM 558/11, KM 893/14, KM 892/14, KM 894/14, KM 221/15

na skutek zażaleń dłużników P. K., J. K. oraz J. M. (2) na postanowienie Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 10 maja 2016 roku, w sprawie o sygn. akt I Co 1008/12,

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Karina Marczak SSO Wiesława Buczek- Markowska

Sygn. akt II Cz 1203/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I Co 1008/12 Sąd Rejonowy w Świnoujściu przysądził na rzecz I. S. z domu G., córki W. i A., PESEL (...), zamieszkałej w Ś. ul. (...), do jej majątku osobistego, własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 261 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z garażem, położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 324.037,50 zł, która w całości została zapłacona.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że postanowieniem z dnia 9 października 2015r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu udzielił przybicia I. S. własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 261 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z garażem, położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 324.037,50 zł, do jej majątku osobistego. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 17 marca 2016r. (z dniem oddalenia zażalenia dłużników przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. II Cz 9/16), a cena nabycia została w terminie w całości zapłacona.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazano art. 998 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego nabywca nieruchomości spełnił w terminie wszystkie warunki licytacyjne.

Zażalenia na powyższe postanowienie złożyli dłużnicy P. K. i J. K. oraz J. M. (2), zaskarżając je w całości, wnieśli o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo o zmianę postanowienia poprzez odmowę przysądzenia własności.

Dłużnicy P. K. i J. K. zarzucili, że ich zdaniem licytantka, na rzecz której dokonano przybicia własności jest funkcjonariuszem samorządowym- Skarbnikiem Miasta Ś. i pełni funkcje publiczne. Zdaniem dłużników to niedopuszczalne, aby którykolwiek z funkcjonariuszy lub pracowników wierzyciela brał udział w licytacjach, ponieważ podlegają oni wierzycielowi. Funkcjonariuszowi nie wolno brać udziału w przetargach miejskich i tak samo nie powinien brać udziału w licytacjach komorniczych, gdzie jego pracodawcą jest wierzyciel.

Kolejny zarzut podniesiony przez dłużników P. K. i J. K. dotyczy sprostowania postanowienie z dnia 26 listopada 2013 r., ponieważ Komornik po dacie licytacji mającej miejsce 28 maja 2014 r. i pod potrzeby tej licytacji sporządził „sprostowanie”.

Dłużnik J. M. (2) podniósł również, że I. S. nabyła nieruchomość jako skarbnik miasta i w imieniu miasta. Zarzucił nadto, że nieruchomość została sprzedana za zaniżoną cenę.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Zażalenia dłużników okazały się nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 998 k.p.c. po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności (§ 1). Na postanowienie co do przysądzenia własności przysługuje zażalenie. Podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia (§ 2).

Powyższy przepis określa wymogi niezbędne do wydania przez sąd postanowienia o przysądzeniu własności. Rozstrzygając w tym przedmiocie, sąd bada jedynie dwie przesłanki, tj. czy postanowienie o przybiciu lub ustaleniu ceny nabycia jest prawomocne i czy zostały wykonane warunki licytacyjne, albo też wpłacona została cała cena kupna przez Skarb Państwa. Tym samym, poza zakresem rozpoznania sprawy pozostaje ocena prawidłowości postępowania egzekucyjnego w poprzednich etapach i jego ewentualnych uchybień, które z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu ulegają prekluzji. Dotyczy to wszelkich możliwych uchybień bez względu na ich charakter i rangę. Ewentualne uchybienia popełnione przed przybicciem muszą być zawarte w zażaleniu na postanowienie w przedmiocie przybicia, pod rygorem ich utraty w dalszym stadium egzekucji z nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1997 r., III CKN 383/97, LEX nr 50528; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2007 r., V CSK 440/06, LEX nr 966831; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1997 r., I CKN 371/97 nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2000 r., I CKN 718/00, LEX nr 532097).

W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej analizy przesłanek przysądzenia własności.

Postanowieniem z dnia 9 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu, w sprawie o sygn. akt I Co 1008/12 na zasadzie art. 987 k.p.c. udzielił przybicia I. S. własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 261 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z garażem, położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 324.037,50 zł, do jej majątku osobistego. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 17 marca 2016r. (z dniem oddalenia zażalenia dłużników przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. II Cz 9/16), a cena nabycia została w terminie w całości zapłacona.

Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 17 marca 2016 r., kiedy to Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt II Cz 9/16 oddalił zażalenie dłużników J. K. i P. K. na powyższe postanowienie w przedmiocie udzielania przybicia.

Następnie postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu na podstawie art. 967 k.p.c. wezwał nabywcę I. S. do uiszczenia kwoty 280.832,50 złotych tytułem zapłaty reszty ceny za wylicytowaną własność nieruchomości stanowiącą działkę gruntu numer (...) o powierzchni 261 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z garażem, położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...) będącą przedmiotem licytacji w dniu 28 maja 2014 roku oraz kwoty 100 złotych tytułem opłaty sądowej od udzielenia przybicia nieruchomości - w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem stwierdzenia wygaśnięcia skutków przybicia i utraty rękojmi.

Nabywca wpłacił wadium w kwocie 43.205 zł (k.160), zatem reszta ceny pozostała do zapłaty została wskazana w prawidłowej wysokości, jako 280.832,50 zł (324.037,50zł -43.205zł = 280.832,5zł).

Wezwanie do uiszczenia reszty ceny nabycia zostało doręczone nabywcy w dniu 14 kwietnia 2016 r. (k.610).

Nabywca I. S. uiściła resztę ceny nabycia w dniu 22 kwietnia 2016 r. w kwocie 280.832,50 zł (k.627, (...)) oraz opłatę w kwocie 100 zł (k.628, 630). Nadto wpłata została dokonana w zakreślonym przez Sąd terminie.

Słusznie zatem stwierdził Sąd Rejonowy, że warunki licytacyjne zostały spełnione.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w zażaleniach dłużników, to okazały się one nieuzasadnione i nie mogły doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Jak wskazano już wyżej poza zakresem rozpoznania sprawy pozostaje ocena prawidłowości postępowania egzekucyjnego w poprzednich etapach i jego ewentualnych uchybień.

Tym niemniej Sąd Okręgowy zauważa, że kwestia możliwości nabycia nieruchomości przez I. S. była już przedmiotem rozpoznania Sądu Okręgowego w postanowieniu z dnia 4 grudnia 2014 r., gdzie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że z protokołu licytacji nieruchomości z dnia 28 maja 2014 r. wynika, że do przetargu stawiał się tylko jeden licytant tj. I. S., która przetarg wygrała. Bezspornym jest, iż licytant występował jako osoba fizyczna, w szczególności z treści protokołu nie wynika, aby brała udział w przetargu w charakterze urzędowym. Przepis art. 976 § 1 k.p.c. 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 tu 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.

Jeżeli chodzi o zarzuty dotyczące postanowienia Komornika z dnia 26 listopada 2013 r. dotyczące sprostowania protokołu opisu i oszacowania, to z uwagi na treść art. 998 § 2 k.p.c. również nie zasługiwały one na uwzględnienie. Zaznaczyć należy, że właściwym trybem zaskarżenia tego postanowienia było złożenie skargi na czynność komornika, a pouczenie o sposobie i terminie zaskarżenia zostało zawarte w postanowieniu o sprostowaniu. Zatem prawidłowość wydanego przez komornika postanowienia w niniejszym postępowaniu wywołanym zażaleniem na postanowienie o przysądzeniu własności, nie mogła być przedmiotem rozpoznania Sądu Okręgowego.

Podobnie poza zakresem zainteresowania Sądu Okręgowego pozostawała kwestia oszacowania wartości nieruchomości. Podkreślić należy, że wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o sporządzony przez biegłego sądowego operat szacunkowy, który był podstawą dokonania przez Komornika opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Zarzut niewłaściwego ustalenia wartości nieruchomości winien być przez skarżących zgłoszony na etapie dokonania opisu i oszacowania nieruchomości. Skarżący takiej czynności nie dokonali. Zatem zarzuty dotyczące niewłaściwego ich zdaniem określenia wartości nieruchomości jako uchybienie sprzed uprawomocnienia się przybicia, nie może być podstawą zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości (art. 998 § 2 k.p.c.).

Z uwagi na uprawomocnienie się postanowienia o udzieleniu przybicia, Sąd Okręgowy nie był już władny oceniać na niniejszym etapie postępowania, czy postanowienie o udzieleniu przybicia zostało wydane prawidłowo.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Karina Marczak SSO Wiesława Buczek- Markowska

Zarządzenia:

1. Odnotować i zakreślić;
2. Odpis postanowienia doręczyć stronom (pełnomocnikom) oraz komornikowi z aktami km;
3. Po dołączeniu zwrotek akta zwrócić do SR