

Sygn. akt II Cz 732/15

POSTANOWIENIE

K., dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Barbara Mokras

SSO Janusz Roszewski – spr.

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzycieli (...) z siedzibą w P., Banku (...) S. A. z siedzibą w W., (...) w K., (...) Bank S. A. z siedzibą w W.

przeciwko dłużnikom B. U. i K. U.

o egzekucję z nieruchomości

w przedmiocie zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 28 lipca 2015 r., I Co 126/12

po s t a n a w i a :

1. **oddalić zażalenie;**

2. **pozostawić Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 732/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Kaliszu udzielił na rzecz (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P. przybicia zbudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4185 ha, położonej (...) (...) K., dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) za cenę 708.666,67 zł w wyniku przejęcia przez wierzyciela (...) (...) (...) z siedzibą w P. nieruchomości na własność.

Od powyższego postanowienia dłużnicy wnieśli zażalenie zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie.

W uzasadnieniu skarżący podnieśli, że w dniu 23 października 2012 r. rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego dla przedmiotowej nieruchomości, na okres 12 – u miesięcy, co oznacza, że po upływie tego okresu czasu operat ten nie mógł stanowić podstawy do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Nadto skarżący podnieśli, że wierzyciel (...) (...) z siedzibą w P. nie złożył wniosku o przejęcie oraz rękojmi w ustawowym

terminie, a także zawyżył wartość aktualnego zadłużenia dłużników, nie uwzględniając dokonanej przez nich spłaty w kwocie 120.004,95 zł, dokonanej w dniu 9 lipca 2015 r. Dodatkowo skarżący wnieśli o dokonanie weryfikacji i uchylenie wszystkich czynności egzekucyjnych dokonanych w latach 2014 - 2015.

W odpowiedzi na zażalenie wierzyciel (...) (...) z siedzibą w P. wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od dłużników na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu braku możliwości wykorzystania operatu szacunkowego do ustalenia wartości zbudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu(...)

o powierzchni 0,4185 ha, położonej (...) (...) K., dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) za cenę 708.666,67 zł, w toku procedury udzielenia przez Sąd Rejonowy w Kaliszu przybicia na rzecz przejmującego nieruchomość (...) (...) z siedzibą w P. z uwagi na brak jego aktualizacji po upływie 12 – u miesięcy jego obowiązywania, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że podstawą wyznaczenia ceny nieruchomości w przepisie art. 984 § 1 k.p.c. pozostaje zawsze suma oszacowania, a ta ustalana jest w trybie i w dacie czynności z art. 948 k.p.c., tj. jest dokonywana przez powołanego przez komornika biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Ustawodawca z góry zakłada, że obie czynności są z istoty swej oddalone w czasie, a zatem może dojść do zmiany wartości nieruchomości pomiędzy jej opisem i oszacowaniem, a przejęciem przez wierzyciela egzekwującego w trybie art. 984 § 1 k.p.c., co jednak w żadnym razie nie oznacza, że czynność egzekucyjna z art. 948 k.p.c. dokonana została wadliwie lub też, że istnieją jakiegokolwiek podstawy dla przejęcia nieruchomości przez wierzyciela po cenie innej niż wskazana w art. 984 § 1 k.p.c. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dn. 28.05.2013 r., I ACa 28/13, Lex nr 1327561).

Stosownie do dyspozycji art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy (a więc m.in. stan nieruchomości czy też dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych). Zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Jak stanowi z kolei ust. 5 art. 156 ustawy, przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych.

Mając na uwadze powołane przepisy Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że z uwagi na dyspozycję przepisu art. 156 ust. 5 powołanej ustawy, obowiązek pozyskiwania klauzuli aktualności w operacie szacunkowym nie ma zastosowania do operatów szacunkowych sporządzanych w postępowaniach egzekucyjnych z nieruchomości. Zważyć bowiem należy, że przepisy te przewidują w tym zakresie odrębną regulację wynikającą z treści z art. 951 k.p.c., zgodnie z którą, jeżeli w stanie nieruchomości (w tym w zmianie rynkowej wartości nieruchomości – zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 23.04.1998 r., I CKN 639/97, Lex nr 50629) pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, dodatkowy opis i oszacowanie może nastąpić jedynie na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Świadczy o tym także przepis art. 985 § 2 k.p.c. nakazujący, po umorzeniu postępowania egzekucyjnego z powodu bezskuteczności drugiej licytacji i braku przejęcia nieruchomości przez wierzyciela na własność i wszczęciu nowej egzekucji z tej nieruchomości przed upływem trzech lat od daty drugiej licytacji, powtórzenie czynności opisu oszacowania nieruchomości jedynie na wniosek wierzyciela lub dłużnika (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dn. 28.05.2013 r., I ACa 28/13, Lex nr 1327561; Małgorzata Brulińska, Komentarz pod red. J. Gołaczyńskiego, LEX 2012, teza 17 do art. 948 k.p.c.).

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że w orzecznictwie i doktrynie prezentowany jest pogląd, iż wykładnia językowa i celowościowa art. 991 § 1 k.p.c., według którego na postanowienie sądu co do przybicia przysługuje

zażalenie, którego podstawą nie mogą być takie uchybienia przepisów postępowania, które nie naruszają praw skarżącego, wskazuje na ograniczenie podstaw zażalenia do naruszenia przepisów na etapie zawiadomienia o licytacji, toku jej prowadzenia i samego przybicia, z wyłączeniem wcześniejszych faz postępowania egzekucyjnego. Według tego poglądu, podstawę odmowy udzielenia przybicia mogą stanowić zatem tylko uchybienia, które powstały w toku licytacji, tj. od chwili jej wywołania przez komornika do ogłoszenia, wstrzymania albo odroczenia wydania postanowienia o przybicciu. Reprezentanci tego stanowiska wskazują, że przemawia za nim fakt, iż uczestnik postępowania egzekucyjnego ma możliwość ochrony swoich praw przez podnoszenie wszelkich uchybień w trybie skargi, a wadliwe czynności komornika mogą być korygowane w wyniku nadzoru sądowego w trybie art. 759 § 2 k.p.c. (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 11.02.2000 r., III CKN 1072/99, OSNC 2000/9/160; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dn. 26.08.2009 r., II Cz 637/09, Lex nr 1294100; Małgorzata Brulińska, Komentarz pod red. J. Gołaczyńskiego, LEX 2012, teza 2 do art. 997 k.p.c.; M. Sitkiewicz, Przybicie w egzekucji z nieruchomości, Prob. Egz. S. 2001, nr 10, s. 52). Prezentowany jest też pogląd odmienny, głoszący, że z uwagi na brak w art. 997 k.p.c. ograniczeń podstaw zażalenia do uchybień w toku licytacji, wyliczenie przyczyn odmowy przybicia należy traktować jako przykładowe, a w konsekwencji tego przyjąć, iż podstawą odmowy przybicia mogą być także wadliwości postępowania powstałe w toku całej dotychczasowej egzekucji, a więc także w czasie przed licytacją (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 21.12.1999 r., III CKN 707/99, Lex nr 529713; postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 03.10.1997 r., I CKN 265/97, Lex nr 1227467; postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 17.12.1998 r., II CKN 2/98, Lex nr 1214422; postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 15.02.2000 r., III CKN 999/99, Lex nr 530726).

Zdaniem Sądu Okręgowego niezależnie od słuszności któregośkolwiek z w/w poglądów, należy przyjąć, że w zażaleniu na postanowienie o przybicciu nie można podnosić zarzutów co do kwestii prawomocnie rozstrzygniętych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 21.12.1999 r., III CKN 707/99, Lex nr 529713; postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 03.10.1997 r., I CKN 265/97, Lex nr 1227467; postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 17.12.1998 r., II CKN 2/98, Lex nr 1214422). Tymczasem analiza akt niniejszej sprawy wskazuje, że w toku egzekucji z przedmiotowej nieruchomości dłużnicy złożyli skargę na wyznaczenie terminu licytacji nieruchomości powołując się na tą samą okoliczność, która została prawomocnie odrzucona postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 24.10.2014 r., sygn. akt I Co 3435/14. Oznacza to, że także z tego powodu zarzuty skarżących dotyczące braku możliwości wykorzystania operatu szacunkowego do ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2,1615 ha, położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) z powodu upływu 12 – u miesięcy obowiązywania operatu szacunkowego nie zasługują na uwzględnienie.

Z powyższych względów nie mógł zostać uwzględniony podnoszony przez skarżących zarzut wadliwości wszystkich czynności egzekucyjnych dokonanych w latach 2014 – 2015.

Jako niesłuszny należy uznać także zarzut skarżących, jakoby wierzyciel (...) (...) z siedzibą w P. nie złożył wniosku o przejęcie nieruchomości na własność oraz rękojmi w ustawowym terminie. Jak wynika z akt niniejszej sprawy druga licytacja przedmiotowej nieruchomości odbywała się w dniu 14 stycznia 2015 r. (k. 37), natomiast złożenie przez wierzyciela (...) (...) z siedzibą w P. wniosku o przejęcie nieruchomości na własność nastąpiło w dniu 21 stycznia 2015 r. (koperta k. 45), a zatem z zachowaniem tygodniowego terminu przewidzianego w przepisie art. 984 § 2 k.p.c. Faktem jest, że wraz z przedmiotowym wnioskiem wierzyciel nie złożył rękojmi, a jedynie zawarł stwierdzenie, że na podstawie art. 984 § 2 k.p.c. w zw. z art. 964 § 1 k.p.c. nie jest obowiązany do złożenia rękojmi jako wierzyciel hipoteczny. Nie oznacza to jednak bezskuteczności złożonego wniosku. Wniosek wierzyciela o przejęcie nieruchomości na podstawie art. 984 § 2, bez złożenia rękojmi, należy bowiem uznać za dotknięty brakiem formalnym, co uzasadnia zastosowanie art. 130 w zw. z art. 13 § 2 (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dn. 30.01.2002 r., III CZP 84/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 122; Helena Cieplą, Komentarz pod red. H. Doleckiego teza 11 do art. 984). W razie zatem stwierdzenia, że zwolnienie nie przysługuje, sąd wzywa uczestnika do złożenia rękojmi w terminie tygodniowym i dopiero bezskuteczny upływ terminu do złożenia rękojmi w wyniku tego wezwania może spowodować uznanie, że wniosek dotknięty został brakami formalnymi, które skutkują jego zwrotem, a w konsekwencji bezskutecznością

złożonego wniosku. W niniejszej sprawie wezwanie do złożenia rękojmi zostało doręczone wierzycielowi (...) (...) z siedzibą w P. w dniu 14.04.2015 r. (z.p.o. k. 56), a wpłata nastąpiła w dniu 21.04.2015.r (potwierdzenie k. 57), a zatem z zachowaniem wymaganego tygodniowego terminu do jej złożenia.

Nie podlega także uwzględnieniu zarzut skarżący, jakoby wierzyciel (...) (...) z siedzibą w P., w informacji udzielonej na wezwanie Sądu Rejonowego, zawyżył wartość aktualnego zadłużenia dłużników, nie uwzględniając dokonanej przez nich spłaty w kwocie 120.004,95 zł, dokonanej w dniu 9 lipca 2015 r. Z informacji wierzyciela (...) (...) (...) z siedzibą w P. wynika, że dokonał zaliczenia przedmiotowej wpłaty na poczet zadłużenia. Nawet jednak jeżeliby przyjąć, że taka sytuacja nie miała w istocie miejsca, to okoliczność ta nie miałaby wpływu na zasadność zaskarżonego postanowienia. Zważyć bowiem należy, że po odjęciu kwoty 120.004,95 zł od wskazanej przez wierzyciela kwoty zadłużenia w wysokości 1.272.977,22 zł (pismo k. 200), pozostała do wyegzekwowania kwota przewyższa cenę 708.666,67 zł, za którą udzielono na rzecz (...) (...) (...) z siedzibą w P. przybicia zbudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4185 ha, położonej (...)-(...) K., dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

W przedmiocie kosztów postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski