

Sygn. akt III Cz 1511/13

POSTANOWIENIE

Dnia 7 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy
w następującym składzie :

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

SSO Andrzej Dyrda (spr.)

SSR (del.) Anna Hajda

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 stycznia 2014 r. w G.

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

przeciwko dłużnikom solidarnym J. D. i B. D.

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie nadzoru sądu nad egzekucją z nieruchomości prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej G. M. w zastępstwie asesora P. D. w sprawach o sygn. akt Km 1111/08, Km 1112/08, Km 2694/08, Km 2716/12, Km 3220/12 i Km 1794/11

na skutek zażalenia wierzyciela

na postanowienie Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 20 września 2013 r., sygn. akt I Co 2435/08

postanawia :

zmienić zaskarżone postanowienie poprzez jego uchylenie.

SSR(del.) Anna Hajda SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 20 września 2013r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej stwierdził wygaśnięcie skutków przybicia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) będącego przedmiotem postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej G. M. w zastępstwie asesora P. D. pod sygnaturami Km 1111/08, Km 1112/08, Km 2694/08, Km 2716/12, Km 3220/12 i Km 1794/11 udzielonego wierzycielowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. za cenę 88.791,12 zł, wskazują, że wierzyciel wezwany do uiszczenia reszty ceny nabycia w kwocie 75.471,12 zł wniósł o potrącenie własnej wierzytelności w kwocie 77.375,86 zł, przy czym pełne zadłużenie we wskazanych powyżej sprawach wynosiło 74.257,43 zł. Wobec niewykonania przez wierzyciela obowiązków licytacyjnych, Sąd zgodnie z art. 969 § 1 k.p.c. orzekł jak powyżej.

Zażalenie na to postanowienie wniósł wierzyciel domagając się jego uchylenia oraz zwrot kosztów postępowania zażaleniowego. Zarzucił naruszenie art. 988 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że wierzyciel nie wykonał warunków licytacyjnych, gdy tymczasem wierzyciel wskazał, jako podlegające zaliczeniu wierzytelności znacznie przekraczające kwotę reszty ceny nabycia, a w szczególności za błędne należy uznać nie uwzględnianie wierzytelności w postaci

poniesionych przez wierzyciela kosztów egzekucyjnych; art. 968 § 1 k.p.c. poprzez brak weryfikacji przez Sąd informacji Komornika Sądowego z sierpnia 2013r. w szczególności w zakresie nie zaliczenia wierzytelności w postaci poniesionych przez wierzyciela kosztów postępowań egzekucyjnych.; art. 969 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i pochopne przyjęcie, i wierzyciel nie wykonał warunków licytacyjnych, a jeśli nawet Sąd I instancji powziął wątpliwości odnośnie prawidłowości zaliczenia wierzytelności wierzyciela, to zbyt pochopnie zastosował ten przepis w sytuacji, gdy mógł i powinien wezwać wierzyciela o uzupełnienie reszty ceny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie musiało odnieść skutek.

W niniejszym przypadku wierzyciel skorzystał z przysługującego mu uprawnienia z art. 984 § 1 k.p.c. Zgodnie z nim, jeżeli na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi, równocześnie składając rękojmię wskazaną w § 2 tego przepisu.

Analizując „postępowanie” wierzyciela należy zwrócić uwagę, że wierzyciel wpłacił rękojmię równocześnie ze złożeniem wniosku o którym mowa powyżej w kwocie 8.879,12 stanowiącej 1/10 sumy oszacowania. Zarządzeniem z 6 listopada 2012r. wierzyciel został wezwany do uiszczenia brakującej kwoty rękojmi w wysokości 4.440,88 zł, co uczynił w wyznaczonym dla niego terminie.

Wobec uiszczenia rękojmi, postanowieniem z 26 marca 2013r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej udzielił przyzbicia ograniczonemu prawu rzeczowemu spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) za kwotę 88.791,12 zł na rzecz wierzyciela (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.. Następnie wierzyciel został wezwany do złożenia, w ciągu dwóch tygodni od otrzymania wezwania, ceny nabycia w kwocie 75.471,12 zł z zaliczeniem własnych wierzytelności pod rygorem utraty skutków przyzbicia i odmowy przysądzenia własności. W odpowiedzi na to, wierzyciel wniósł o zaliczenie na poczet ceny nabycia przysługujących mu wierzytelności w kwocie 77.375,86 zł, oraz wierzytelności na kwotę 2.739,86 zł obecnie dochodzoną w postępowaniu sądowym dołączając wykaz tych wierzytelności.

Sąd Rejonowy dokonał weryfikacji tego zadłużenia zwracając się o do komornika sądowego. Z pism przesłanych przez komornika, wynika, że na dzień 19 sierpnia 2013r. zadłużenie to wynosiło 74.257,43 zł (k. 113), natomiast na dzień 2 lipca 2013r. zadłużenie to wynosiło 96.293,18 zł (k. 114), wskazując równocześnie, że kwota ta przewyższa wartość nieruchomości ceny wywołania w drugim terminie.

Wskazując na powyższe, nie można pominąć, że oświadczenie o zaliczenie na poczet o zaliczenie na poczet ceny nabycia przysługujących mu wierzytelności w kwocie 77.375,86 zł zostało złożone 24 maja 2013r. Istotne jest również zwrócenie uwagi, że pismem (k. 115) dołączonym do akt przed wydaniem zaskarżonego postanowienia, wierzyciel wskazał także, że przysługuje mu nadto wierzytelność w kwocie 2.739,87 zł stwierdzoną tytułem egzekucyjnym, którą przedstawił z nakazem zaliczenia tej wierzytelności na poczet ceny nabycia wobec wszczęcia postępowania egzekucyjnego w tym zakresie.

Pomimo, iż w chwili dokonania weryfikowania wierzytelności, wskazana wierzytelności nie stanowiła pokrycia w całości ceny nabycia ograniczonego prawa rzeczowego, nie można jednak pominąć „płynności” sumy wierzytelności dochodzonej w postępowaniu egzekucyjnym, która na skutek podejmowanych czynności może ulec zmniejszeniu. Taki przypadek nastąpił w niniejszym przypadku. Jednak skutek stwierdzenia mniejszej wartości nie zawsze staje się konieczne stwierdzenie wygaśnięcia skutków przyzbicia, zwłaszcza jeżeli nieuiszczenie tej ceny nastąpiło wskutek okoliczności za które wierzyciel nie ponosi odpowiedzialności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1966r., III CR 199/66).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 lutego 1972r. (III CRN 156/71), wskazał, że ocena, czy zaliczona przez wierzyciela na poczet ceny nabycia własna wierzytelność lub jej część znajduje pokrycie w cenie nabycia (art. 968 § 1 k.p.c.), powinna być dokonana w ścisłym związku z przepisem art. 1025 k.p.c., jeżeli z sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości mają być zaspokojone należności również innych wierzycieli. Sąd ten nadto wskazał, że przez wierzytelność lub jej część, która znajduje pokrycie w cenie nabycia (art. 968 § 1 k.p.c.), należy rozumieć tylko taką wierzytelność lub jej część, która by została zaspokojona na podstawie sporządzonego w przyszłości planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości. Jeżeli wierzyciel zaliczył na poczet ceny własną wierzytelność, która nie znajduje pokrycia w cenie nabycia, i uzyskał przysądzenie własności, uchybienie to może być naprawione w drodze przewidzianej w art. 1037 § 1 k.p.c.

Powyższe prowadzi do wniosku, w szczególności poprzez odwołanie się do normy wyrażonej w art. 1037 § 1 k.p.c., że jeżeli wierzytelność nie będzie pokrywała w całości ceny nabycia, co jest ze względu na wskazaną już powyżej dynamikę postępowania egzekucyjnego dokumentowaną danymi wskazanymi na k. 113 i 114, zasadnym jest w takim przypadku wezwanie wierzyciela do uiszczenia brakującej ceny nabycia w toku dalszych czynności związanych w ramach sporządzaniu podziału sumy egzekucyjnej.

Wskazany powyżej wniosek ma swoje uzasadnienie nie tylko w celu postępowania egzekucyjnego, które winno sprowadzać się do najefektywniejszego zrealizowania tytułu wykonawczego, ale również w treści art. 985 k.p.c., który określa skutki ten cel przekreślający.

Pomimo, iż zaskarżone rozstrzygnięcie, od strony formalnej, było prawidłowe, to jednak wskazane powyżej okoliczności czyniły zasadnym uwzględnienie zażalenia.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

SSR (del.) Anna Hajda SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Andrzej Dyrda