

**Sygn. akt III Cz 1489/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący-Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędziowie SO Anna Hajda

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2018 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku (...)w Ł., B. M. i L. M., K. S. (1), (...) w K., (...)w Ł. i (...) w W.

z udziałem M. M., E. M., T. K. i K. S. (2)

o egzekucję świadczeń pieniężnych

w przedmiocie nadzoru sądu nad egzekucją z nieruchomości prowadzoną przez (...)R. M. pod sygn. akt Km 80/10, Km 1109/10, Km 831/11, Km 2403/11, Km 178/12, Km 6/13, Km 639/14 oraz Km 953/14

na skutek zażalenia dłużników

na postanowienie Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 11 grudnia 2015 roku, sygn. akt I Co 439/13

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek SSO Anna Hajda

**Sygn. akt III Cz 1489/17**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w (...) z urzędu wyjaśnił zawarte w sentencji postanowienia z dnia 3 listopada 2014 roku rozstrzygnięcie o udzieleniu przybicia wskazując, że jego przedmiotem jest nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą nr (...) stanowiąca lokal użytkowy nr (...) w budynku nr (...), położony przy Placu (...) w R., o powierzchni 102,30 m<sup>(2)</sup>, z którego własnością związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. W uzasadnieniu wskazał, że 30 stycznia 2014 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...) R. M. przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej lokal użytkowy nr (...) w budynku

nr (...), położony przy ulicy (...) w R., o powierzchni 102,30 m<sup>(2)</sup>, z którego własnością związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu i dalej, że 28 października 2014 roku odbyła się pierwsza licytacja wyżej wskazanej nieruchomości. Przystępując do licytacji

komornik przedstawił przedmiot przetargu. Przedmiotem przetargu była nieruchomość położona w miejscowości R., przy ulicy (...), posiadająca założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...) nr (...). Najwyższą cenę tj. 156.100 złotych zaofertował licytant T. K. i K. S. (2). 3 listopada 2014 roku w sprawie wydano postanowienie o udzieleniu przybicia lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 102,30 m<sup>(2)</sup> położonego w R. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącego przedmiotem przetargu w dniu 28 października 2014 roku, na rzecz nabywców T. K. i K. S. (2) z udziałami po 1/2 części za cenę 156.100 zł.

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, że postanowieniem z dnia 13 października 2015 roku, sygn. akt III Cz 674/15 Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 15 stycznia 2015 roku, sygn. akt I Co 439/13 o przysądzeniu lokalu użytkowego będącego przedmiotem egzekucji w niniejszej sprawie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w(...) do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego. W uzasadnieniu zalecono Sądowi Rejonowemu ustalenie jaki był przedmiot przetargu i zakres przybicia. Wskazał rozważenie wydania z urzędu postanowienia z dnia 352 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a następnie ustalenie czy zachodzą podstawy do przysądzenia własności na rzecz nabywców przy uwzględnieniu opisanej zasady, zgodnie z którą postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi sporządzonemu w trybie art. 947 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego zasadnym było dokonanie wykładni postanowienia o udzieleniu przybicia z dnia 3 listopada 2014 roku. Przywołał art. 352 k.p.c., w związku z art. 361 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., w myśl którego sąd, który wydał wyrok, rozstrzyga postanowieniem wątpliwości co do jego treści. A następnie stwierdził, że sąd powinien formułować swoje rozstrzygnięcia precyzyjnie, w sposób jasny i nie budzący wątpliwości, a w przypadku gdy tak się nie stało obowiązany jest na podstawie art. 352 k.p.c. dokonać wykładni orzeczenia i to nie tylko na wniosek strony lub osoby zainteresowanej, ale także z urzędu.

W ocenie Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie zachodziła konieczność dokonania wykładni postanowienia z dnia 3 listopada 2014 roku o udzieleniu przybicia poprzez wyjaśnienie wątpliwości co do przedmiotu przetargu z dnia 28 października 2014 roku i zakresu udzielonego przybicia. Wskazał na art. 947 k.p.c. i 974 k.p.c. oraz art. 990 k.p.c.

Wyjaśnił, że w doktrynie wskazuje się, że treść postanowienia o udzieleniu przybicia w zakresie oznaczenia nieruchomości powinna odpowiadać oznaczeniu nieruchomości w protokole opisu i oszacowania sporządzonym przez komornika, a więc powinna zawierać informacje o położeniu nieruchomości, o obszarze nieruchomości (w miarę możliwości), numerze księgi wieczystej lub zbiorze dokumentów, częściach składowych, przynależnościach oraz prawach związanych z jej własnością i prawach obciążających nieruchomość. A gdy nieruchomość jest zabudowana, należy określić budowlę, podać ich charakter, a w przypadku nieruchomości rolnej, dodatkowo jakość i klasę gruntów ornych oraz w miarę potrzeby charakter gospodarstwa rolnego. Treść postanowienia o przybiciu w zakresie oznaczenia nieruchomości winna również odpowiadać przepisom ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeżeli stwierdzone zostaną niezgodności pomiędzy danymi zawartymi w księdze wieczystej a opisem i oszacowaniem, sąd oznaczy nieruchomość według danych z protokołu opisu i oszacowania.

Odnosząc te rozważania do rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że z treści księgi wieczystej nr (...) wynika, że z prawem własności nieruchomości lokalowej objętej tą księgą związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) (w protokole opisu i oszacowania komornik wskazuje numer księgi wieczystej przed migracją - KW (...)) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Dokonując opisu i oszacowania 30 stycznia 2014 roku komornik wymienił w protokole, zgodnie z art. 947 § 1 k.p.c., związany z przedmiotową nieruchomością udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Po dokonaniu opisu i oszacowania nie nastąpiły zmiany w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości. Tak zatem przedmiot przetargu, zgodnie z art. 974 k.p.c., obejmował powyższy udział, mimo jego

niewskazania przez komornika w protokole licytacji. W konsekwencji zakres przybicia określony postanowieniem z dnia 3 listopada 2014 roku musi obejmować także wyżej opisany udział w prawie użytkowania wieczystego.

Z rozstrzygnięciem nie zgodzili się dłużnicy zaskarżając postanowienie w całości zarzucając naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie nie było uzasadnione.

Wbrew stanowisku skarżącego, wyrażonemu w uzasadnieniu zażalenia, Sąd Rejonowy wskazał, że z urzędu dokonał wykładni wydanego w dniu 3 listopada 2014 r., sygn. akt I Co 439/13 postanowienia o udzieleniu przybicia, a jako podstawę prawną wydanego postanowienia powołał art. 352 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. w części, w jakiej Sąd Rejonowy wykonywał na tym etapie postępowania zalecenia Sądu Okręgowego zawarte w uzasadnianiu postanowienia tego Sądu z dnia 13 października 2015 r..

Podnieść należy, że Sąd Rejonowy ustalił, że 30 stycznia 2014 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...) R. M. przystąpił do opisu i oszacowania nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej lokal użytkowy nr (...) w budynku nr (...), położony przy ulicy (...) w R., o powierzchni 102,30 m<sup>2</sup>, z którego własnością związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Dodać należy, że wartość nieruchomości ustalono na kwotę 205.900 zł przy uwzględnieniu również praw związanych z nieruchomością.

Wprawdzie w obwieszczeniu o pierwszej licytacji już takich szczegółowych informacji nie zawarto, ale też ani z akt postępowania egzekucyjnego Km 80/10, ani akt I Co 2206/16 nie wynika, by ktokolwiek miał wątpliwości co do przedmiotu przetargu. Sami dłużnicy w zażaleniu złożonym na postanowienie Sądu Rejonowego w Raciborzu o przysądzeniu własności, z dnia 15 stycznia 2015 r., sygn. akt I Co 439/13 tej wątpliwości nie mieli, a rozpoznający zażalenie dłużników Sąd Okręgowy nieścisłość tę dostrzegł z urzędu i dla uniknięcia wątpliwości przy dokonywaniu odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej nakazał zbadać te kwestie w ramach wydanych Sądowi Rejonowemu zaleceń.

Na przedmiot przetargu zgodny z opisem i oszacowaniem nieruchomości wskazuje także cena wywołania, która została ustalona jako 3/4 sumy oszacowania.

***Z tych przyczyn Sąd Rejonowy zasadnie, stosownie do zaleceń Sądu Okręgowego, po poczynieniu ustaleń, dokonał wykładni postanowienia z dnia 3 listopada 2014 r., sygn. akt I Co 439/13, co czyni zażalenie bezzasadnym. Mając na uwadze wskazane okoliczności Sąd Okręgowy oddalił zażalenie na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.***

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek SSO Anna Hajda