

Sygn. akt II Cz 1235/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat- Kubeczak ( spr.)

Sędziowie: SO Wiesława Buczek- Markowska

SO Małgorzata Grzesik

po rozpoznaniu w dniu 16 sierpnia 2016 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku: (...) Banku Spółdzielczego w B., Banku (...) S.A. we W., Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., Przedsiębiorstwa Handlu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S., Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż., Agrobiznes - spółka jawna (...), oraz S. W.,

przy udziale Banku (...) S.A. w W., oraz P. T. i M. T.

przy udziale dłużników D. Z. i M. Z.

na skutek zażalenia P. T.

na punkt 1 postanowienia Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 24 lutego 2016 roku, sygn. akt I Co 1014/15

oraz na skutek zażalenia M. T.

na punkt 2 postanowienia Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 24 lutego 2016 roku, sygn. akt I Co 1014/15

postanawia:

***oddalić oba zażalenia.***

SSO Małgorzata Grzesik SSO Dorota Gamrat- Kubeczak SSO Wiesława Buczek- Markowska

Sygn. akt II Cz 1235/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie, w sprawie o sygn. akt I Co 1014/15, w punkcie 1 oddalił wnioszek P. T. z dnia 11 grudnia 2015 r. o przejęcie na własność : nieruchomości na działce nr (...) w C., zapisanej w księdze wieczystej (...); nieruchomości na działkach nr (...) w C., zapisanych w księdze wieczystej (...); nieruchomości na działce nr (...) w K., zapisanej w księdze wieczystej (...); nieruchomości na działce nr (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej (...); nieruchomości na działce nr (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej (...); nieruchomości na działce nr (...) w N., zapisanej w księdze wieczystej (...); nieruchomości na działce nr (...) w C., zapisanej w księdze wieczystej (...) i w powyższym zakresie odmówił udzielenia przybicia. W punkcie 2. oddalił wnioszek M. T. z dnia 11 grudnia 2015r.

o przejęcie na własność nieruchomości na działce nr (...) w K., zapisanej w księdze wieczystej (...) i w powyższym zakresie odmówił udzielenia przybicia.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawach Km 127/15; Km 150/15; Km 176/15; Km 216/15; km 345/15; Km 360/15; Km 373/15; Km 374/15; Km 381/15; Km 384/15; Km 385/15; Km 392/15; Km 452/15; Km 460/15; Km 517/15; Km 585/15; Km 628/15; 651/15; Km 704/15; Km 721/15; Km 722/15; Km 730/15; Km 747/15 komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gryfinie J. P. prowadzi na rzecz występujących w tych sprawach wierzycieli egzekucję nieruchomości dłużników szczegółowo opisanych w zawiadomieniach o wszczęciu egzekucji i obwieszczeniach licytacyjnych.

W dniu 11 grudnia 2015r. P. T. i M. T. złożyli wnioski o przejęcie objętych postępowaniem nieruchomości zlokalizowanych na działkach nr (...); 30; 49; 188/3, 188/7, 259/3, 24, 36, 95, 96 i 280/1 położonych w C., K., oraz Nowym i S.. (...) te mają charakter rolny. Wnioskodawcy powołali się na fakt nabycia udziałów we wskazanych nieruchomościach na skutek zawartych z dłużnikami umów sprzedaży tj.: 1) umowa sprzedaży zawarta w dniu 8 grudnia 2015r. przez M. Z. z M. T. w odniesieniu do działki nr (...) w K., na podstawie której nabył on udział we własności tej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 1018, 50 zł; 2) umowa sprzedaży zawarta w dniu 8 grudnia 2015r. przez D. Z. z P. T. w odniesieniu do działki nr (...) w C., na podstawie której nabył on udział we własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 472 zł; 3) umowa sprzedaży zawarta w dniu 8 grudnia 2015r. przez M. Z. z P. T. w odniesieniu do działek nr (...) w C. oraz nr 280/1 w K., na podstawie której nabył on udział we własności nieruchomości położonej na działkach nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...), za cenę 414 zł. oraz udział we własności nieruchomości położonej na działce nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 982 zł; 3) umowa sprzedaży zawarta w dniu 10 grudnia 2015r. przez D. Z. z P. T. w odniesieniu do działek nr (...); 188/17 w S. i nr 259/3 w N., na podstawie której nabył on udział we własności nieruchomości położonej na działce nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 411 zł, udział we własności nieruchomości położonej na działce nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 680 zł oraz udział we własności nieruchomości położonej na działce nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 324 zł; 4) umowa sprzedaży zawarta w dniu 11 grudnia 2015r. przez D. Z. z P. T. w odniesieniu do działki nr (...) w C., na podstawie której nabył on udział we własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) wynoszący (...) za cenę 362 zł.

Sąd stwierdził, że obaj nabywcy posiadają kwalifikacje do prowadzenia gospodarstw rolnych wynikające z posiadania i prowadzenia indywidualnych gospodarstw. Uściłi ponadto wymagane rękojmie. W dniach 16 i 18 grudnia 2015r. przeprowadzona została pierwsza licytacja nieruchomości, dotycząca pozostałych nieruchomości, jakie nie stanowiły przedmiotu nabycia przez wnioskujących o przejęcie współwłaścicieli P. T. i M. T.. Licytacja w dniu 18 grudnia 2015r. okazała się bezskuteczna z powodu braku licytantów zainteresowanych dokonaniem nabycia. Nieruchomość na działce nr (...) stanowiąca przedmiot sprzedaży w dniu 8 grudnia 2015r. obciążona jest hipoteką wpisaną na rzecz Banku (...) S.A. (...) na działkach nr (...) stanowiące przedmiot sprzedaży w dniu 8 grudnia 2015r. obciążone są hipotekami wpisanymi na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych. Nieruchomość na działkach nr (...) stanowiąca przedmiot sprzedaży w dniu 8 grudnia 2015r. obciążona jest hipotekami wpisanymi na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w B.. (...) na działkach nr (...) stanowiące przedmiot sprzedaży w dniu 10 grudnia 2015r. obciążone są hipotekami wpisanymi na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w B.. Nieruchomość na działce nr (...) stanowiąca przedmiot sprzedaży w dniu 10 grudnia 2015r. obciążona jest hipoteką wpisaną na rzecz Banku (...) S.A. Natomiast nieruchomość na działce nr (...) stanowiąca przedmiot sprzedaży w dniu 11 grudnia 2015r. obciążona jest hipoteką wpisaną na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że zgodnie ze stanowiskiem dotychczasowego orzecznictwa nie można zanegować materialnoprawnego skutku rozporządzeń dokonanych na rzecz obu wnioskodawców w znaczeniu przeniesienia na ich rzecz praw w zakresie udziału we własności poszczególnych nieruchomości, tym niemniej jednak wyrażna dyspozycja art. 930 § 1 k.p.c., który ma charakter przepisu ogólnego odnoszącego się do wszystkich stadiów egzekucji wyklucza skuteczność takiego zbycia realizowanego po zajęciu nieruchomości dla toczącego się postępowania egzekucyjnego, co oznacza, że dalsza egzekucja prowadzona jest tak jak gdyby wskazane rozporządzenie w ogóle nie nastąpiło. Nabywca nieruchomości (udziału w niej) na skutek dyspozycji

dłużnika podjętych z naruszeniem zakazu rozporządzania zajętą nieruchomością nie uzyskuje w efekcie żadnych praw względem toczącego się postępowania, w tym uprawnień szczególnych, jakie wywodzone są z faktu nabycia nieruchomości i posiadania statusu jej współwłaściciela (uprawnionego do zajętej rzeczy). Potwierdzeniem tego stanowiska jest zapis, iż nabywca uzyskujący prawo do zajętej w toku egzekucji nieruchomości w wyniku omawianych dyspozycji może brać w niej dalszy udział w charakterze dłużnika. Dłużnik w myśl art. 976 § 1 k.p.c. nie jest uprawniony do efektywnego uczestnictwa w licytacji. Nie może więc na przetargu nabyć własnej nieruchomości. Podobnie art. 958 § 1 k.p.c. wyłącza możliwość przejęcia nieruchomości przez współwłaściciela będącego osobistym dłużnikiem wierzyciela prowadzącego postępowanie. P. T. i M. T. nie są dłużnikami żadnego z wierzycieli działających w niniejszej sprawie a przynajmniej żaden z wierzycieli, po doręczeniu wniosku o przejęcie praw do nieruchomości w celu ustosunkowania się do jego treści nie wskazywał na tego rodzaju okoliczności, tym niemniej zdaniem sądu sens i cel wykładanych tu unormowań przemawia za równorzędnym traktowaniem "nabywcy - dłużnika" w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. i "dłużnika osobistego", o którym mowa w art. 958 § 1 k.p.c. Sąd dodał, że zasadniczą funkcją unormowania art. 930 k.p.c. jest ochrona wierzycieli i wykluczenie możliwości niekorzystnego wpływania przez dłużnika na bieg toczącej się egzekucji w szczególności poprzez dokonywanie takich dyspozycji, które powodowałyby udaremnienie czy też ograniczenie możliwości zaspokojenia się przez wierzycieli z zajętej rzeczy. Wspomniany przepis nadaje nabywcy w postępowaniu pozycję dłużnika, wskutek czego jest on pod względem swego statusu procesowego zrównany z dłużnikiem osobistym wierzyciela. Dotykają go tym samym wszystkie ograniczenia i zakazy jakie obowiązują egzekwowanego dłużnika. Zdaniem Sądu dyspozycje dłużników podjęte w dniach 8 grudnia 2015r., 10 grudnia 2015r. i 11 grudnia 2015r. zmierzają do zapobieżenia przeprowadzenia skutecznej licytacji co do nieruchomości jakich dotyczą te rozporządzenia a w konsekwencji mogą one być zakwalifikowane pośrednio jako mające na celu obejście prawa, na co wskazuje chwila zawarcia umów (bezpośrednio przed terminem licytacji), jak też ich konstrukcja. Przenoszą one bowiem na nabywców nieznaczne pod względem wielkości udziały uzyskane za ceny nie pozwalające na zaspokojenie wierzycieli, ewidentnie wyłącznie w tym celu aby zapewnić nabywcom prawo do zgłoszenia wniosku o przejęcie nieruchomości z pominięciem fazy ich licytacji. Sąd dodał, że przejęcie nieruchomości przez współwłaściciela, który prawa do niej uzyskał w warunkach objętych dyspozycją art. 930 § 1 k.p.c. jakkolwiek powoduje, że wierzyciele nie mogą liczyć na uzyskanie w ramach egzekucji ceny wyższej niż suma oszacowania, nie zawsze - w realiach konkretnej sprawy egzekucyjnej - będzie niekorzystne dla wierzycieli. Jest tak zwłaszcza gdy już po wyznaczeniu licytacji okaże się, że brak jest osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości. Idzie tu jednak o określoną zasadę postępowania egzekucyjnego a nie szczególny jego przypadek, to zaś oznacza, że wnioskujący o przejęcie nieruchomości nabywca udziałów w nieruchomości rolnej, który prawa do niej uzyskał podczas biegu egzekucji nie może skutecznie domagać się przeniesienia na swoją rzecz całości praw do tej nieruchomości w trybie art. 958 k.p.c.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł P. T. domagając się jego zmiany poprzez udzielenie przybicia na jego rzecz, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia. Nadto wniósł o zasądzenie solidarnie od wierzycieli i dłużników na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych. Zaskarżonemu postanowieniu żalący zarzucił naruszenie:

a) art. 930 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zbycie przez dłużnika na rzecz nabywcy udziału w nieruchomościach objętych wnioskiem z dnia 11 grudnia 2015 roku stanowiło naruszenie zakazu rozporządzania nieruchomością i jako taką uznanie jej za bezskuteczną oraz nieprawidłowe ustalenie skutków wynikających z dokonanego rozporządzenia, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, iż wnioskodawczyni nie była uprawniona do złożenia przedmiotowego wniosku,

b) art. 958 k.p.c. w zw. z art. 930 k.p.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie poprzez zastosowanie wykładni rozszerzającej normy zawartej w art. 930 k.p.c. i przyjęcie, że wnioskodawca jest dłużnikiem osobistym, co wobec treści normy wynikającej z art. 958 k.p.c. skutkowało oddaleniem wniosku o przejęcie nieruchomości i bezpodstawną odmowę udzielenia przybicia.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący podniósł, iż art. 930 k.p.c. nie zawiera jako takiego zakazu rozporządzenia zajętej nieruchomości, a jedynie wskazuje na konsekwencje dokonania takiego rozporządzenia. Dokonanie zbycia udziału na rzecz wnioskodawcy, z punktu widzenia prawa materialnego było ważne i skuteczne, a tym samym

nastąpił skutek w postaci przeniesienia własności udziału w nieruchomości, w konsekwencji czego skarżący stał się jej współwłaścicielem. Istotą dokonanego rozporządzenia jest bezsporna okoliczność w zakresie skutków materialnoprawnych dokonanej czynności, a mianowicie zmiana w zakresie własności nieruchomości, uprawniająca nabywcę do skorzystania z normy zawartej w art. 958 k.p.c. Zdaniem skarżącego nie można przyjąć, iż rozporządzenie na podstawie którego nabywca stał się współwłaścicielem nieruchomości powoduje jakiegokolwiek negatywne skutki dla wierzyciela. Tym samym nie zachodzą przesłanki uzasadniające kwestionowanie skuteczności nabycia, pod względem konieczności ochrony interesów wierzyciela.

Skarżący podkreślił, że sposób sformułowania art. 958 k.p.c. nie budzi wątpliwości co do sposobu jego wykładni, wprost bowiem wyłącza prawo przejęcia nieruchomości na własność w odniesieniu do współwłaściciela, który jest dłużnikiem osobistym. Powyższe przekłada się na konieczność zbadania wniosku złożonego w trybie art. 958 k.p.c. de facto wyłącznie pod względem formalnym, tj. ustalenia czy wniosek został złożony w terminie oraz czy wnioskodawca złożył wymaganą rękojmię. Skarżący zaś złożył wniosek w przewidzianym prawem terminie, a nadto uiścił on rękojmię. Zarzucił, iż w sposób nieuprawniony Sąd przyjął, że należy traktować go jak dłużnika osobistego. Podczas gdy w doktrynie jednolicie wskazuje się, iż wyłączenie uprawnienia do przejęcia nieruchomości rolnej na własność dotyczy wyłącznie dłużników osobistych, a za takowego nie można uznać skarżącego.

Żalący podniósł, że chybione są twierdzenia jakoby jego działania zmierzały do obejścia prawa. Okoliczność czasookresu w którym stał się współwłaścicielem nieruchomości nie ma w niniejszej sprawie jakiegokolwiek znaczenia. Istotnym jest tutaj wyłącznie fakt zachowania terminu do złożenia przedmiotowych wniosków oraz, iż w chwili ich złożenia wnioskodawca był współwłaścicielem nieruchomości rolnej, a tym samym legitymowanym do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem. Odnosząc się z kolei do zarzutu dotyczącego przeniesienia nieznacznych pod względem wielkości udziałów w nieruchomości skarżący wskazał, iż ustawodawca nie zastrzegł minimalnej wielkości części, którą posiadać musi wnioskodawca, ażeby mógł skorzystać z prawa przejęcia nieruchomości. Tym samym ocena wielkości posiadanych przez wnioskodawcę udziałów leży poza zakresem merytorycznego rozpoznania wniosku o przejęcie nieruchomości.

Finalnie skarżący nie zgodził się ze stanowiskiem co do próby udaremnienia czy też ograniczenia zaspokojenia się wierzycieli z nieruchomości będących przedmiotem egzekucji. Jest to bowiem dowolna ocena Sądu, dokonana w oderwaniu od intencji prawodawcy leżących u podstaw art. 958 k.p.c. Nabycie nieruchomości w trybie art. 958 k.p.c. następuje zawsze w cenie nie niższej niż suma oszacowania, natomiast w toku licytacji nabycie może nastąpić za cenę odpowiadającą 3/4 sumy oszacowania, a w przypadku konieczności przeprowadzenia drugiej licytacji 2/3 sumy oszacowania. Tym samym wywodzenie jakoby przejęcie nieruchomości w trybie art. 958 k.p.c. miałyby odbyć się ze szkodą dla wierzyciela jest czysto hipotetyczne i nie znajduje potwierdzenia w obiektywnym stanie rzeczy.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł także M. T. domagając się jego zmiany poprzez udzielenie przybiccia na jego rzecz, ewentualnie uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia. Nadto wniósł o zasądzenie solidarnie od wierzycieli i dłużników na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych. Zaskarżonemu postanowieniu żalący zarzucił naruszenie:

a) art. 930 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zbycie przez dłużnika na rzecz nabywcy udziału w nieruchomościach objętych wnioskiem z dnia 11 grudnia 2015 roku stanowiło naruszenie zakazu rozporządzania nieruchomością i jako taką uznanie jej za bezskuteczną oraz nieprawidłowe ustalenie skutków wynikających z dokonanego rozporządzenia, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, iż wnioskodawczyni nie była uprawniona do złożenia przedmiotowego wniosku,

b) art. 958 k.p.c. w zw. z art. 930 k.p.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie poprzez zastosowanie wykładni rozszerzającej normy zawartej w art. 930 k.p.c. i przyjęcie, że wnioskodawca jest dłużnikiem osobistym, co wobec treści normy wynikającej z art. 958 k.p.c. skutkowało oddaleniem wniosku o przejęcie nieruchomości i bezpodstawną odmową udzielenia przybiccia.

Powyższe zarzuty zostały rozwinięte w uzasadnieniu zażalenia. Argumentacja tam zawarta była tożsama z uzasadnieniem zażalenia P. T., stąd nie zachodziła konieczność jej powielania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie P. T. oraz zażalenie M. T. nie zasługiwały na uwzględnienie.

W myśl art. 958 § 1 k.p.c., z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi tej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, przysługuje aż do trzeciego dnia przed licytacją prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od sumy oszacowania. Przy wniosku o przejęcie wnioskodawca powinien złożyć rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia.

Cytowany przepis reguluje instytucję przejęcia w toku egzekucji z nieruchomości objętych obwieszczeniem nieruchomości rolnych stanowiących współwłasność przed terminem licytacji. Współwłaścicielowi służy pierwszeństwo co do danej nieruchomości względem wszystkich innych osób, które chcą tę nieruchomość nabyć w drodze licytacji, ale tylko wówczas, gdy ma kwalifikacje niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego i gdy nie jest dłużnikiem osobistym egzekwowanej wierzytelności. Legitymowany do złożenia wniosku o przejęcie (w cenie nie niższej od sumy oszacowania) jest zarówno współwłaściciel nieruchomości w części ułamkowej, jak i współwłaściciel łączny. Warunkiem koniecznym skuteczności takiego wniosku jest zaś złożenie go najpóźniej z upływem trzeciego dnia przed licytacją wraz ze złożeniem rękojmi, chyba że ustawa zwalnia od niej współwłaściciela.

Z akt sprawy wynika, że na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 8 grudnia 2015 roku przed notariuszem D. B., Rep. A Nr 2773/15 dłużnik M. Z. zbył na rzecz skarżącego P. T.: udział 3/1.000 w części nieruchomości rolnej zabudowanej innym budynkiem niemieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi dla rolnictwa, składającej się z działek o numerach (...) położonej w C. Kw nr (...), za cenę 414 złotych, a także udział 2/1.000 w części nieruchomości rolnej, niezabudowanej składającej się z działki numer (...), położonej w K., Kw nr (...), za cenę 982 złotych ( vide: k. 280-283)

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przed notariuszem D. B., Rep. **A 2780/15** dłużnik D. Z. zbył na rzecz skarżącego P. T. udział 2/1.000 części w nieruchomości rolnej zabudowanej składającej się z działki o numerze (...), położonej w C., Kw nr (...), za cenę 472 złotych ( vide: k. 267-269)

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 10 grudnia 2015 roku przed notariuszem D. B., **Rep. A 2815/2015** dłużnik D. Z. zbył na rzecz skarżącego P. T. udział 3/1.000 w nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki numer (...) położonej w S. Kw nr (...), za cenę 411 złotych.

Tym samym aktem D. Z. zbył na rzecz P. T. udział wynoszący 2/1.000 w niezabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działki numer (...), kw nr (...) za cenę 680 złotych oraz udział wynoszący 3/1.000 w niezabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działki numer (...), **Kw nr (...)** za cenę 324 zł ( vide: k. 272- 276)

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 11 grudnia 2015 roku przed notariuszem D. B., Rep. A 2832/2015 dłużnik D. Z. zbył na rzecz skarżącego P. T. udział 32/1.000 w nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę numer (...), położonej w C., **Kw nr (...)**, za cenę 362 złotych ( vide: K. 262- 264).

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 8 grudnia 2015 roku przed notariuszem D. B., Rep. **A 2766/2015** dłużnik M. Z. zbył na rzecz skarżącego M. T. udział 15/10.000 w nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki numer (...) położonej w K., **Kw nr (...)**, za cenę 1.018,50 złotych ( vide: k. 286-288)

Niewątpliwie, skarżący P. T. i M. T. są współwłaścicielami wyżej wymienionych nieruchomości i z tego tytułu co do zasady, formalnie przysługiwało im uprawnienie do złożenia wniosku w trybie art. 958 § 1 k.p.c. Wnioski o przejęcie nieruchomości każdy z nich złożył w przewidzianym w/w przepisem terminie, uiścił wymaganą rękojmię i wykazał,

że ma kwalifikacje niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego (vide k. 300- 302, tom II). Nadto, z okoliczności sprawy nie wynika, by skarżący byli dłużnikami osobistymi egzekwowanej wierzytelności.

Tym niemniej jednak w przekonaniu Sądu Odwoławczego w realiach niniejszej sprawy mieć należało na uwadze okoliczność, iż skarżący stali się współwłaścicielami licytowanych nieruchomości na podstawie umów zawartych w dniach od 8 do 11 grudnia 2015 roku. Oznacza to, że stali się współwłaścicielem nieruchomości już po ich zajęciu przez komornika (co jak wynika z analizy akt prowadzonych dlań ksiąg wieczystych miało miejsce w marcu 2015 roku) i po wyznaczeniu terminu licytacji (co nastąpiło w październiku 2015 r., vide k. 255, tom II), na kilka dni przed wyznaczonym terminem licytacji, który został wyznaczony na dzień 16 grudnia 2015 roku (dla nieruchomości : (...), (...), (...), (...), (...)) oraz na dzień 18 grudnia 2015 roku (dla nieruchomości: (...), (...), (...)).

Okoliczność ta jest o tyle istotna, iż stosownie do dyspozycji art. 930 § 1 k.p.c., rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Komentowany przepis reguluje skutki zajęcia nieruchomości przewidując, iż po zajęciu nieruchomości (w tym także nieruchomości rolnej), dłużnik wprawdzie może nią rozporządzić, ale nie ma to wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, czyli co do zasady jest bezskuteczne w stosunku do wierzyciela egzekwującego. Innymi słowy, wierzyciel na rzecz którego nieruchomość została zajęta, może zaspokoić się ze sprzedanej nieruchomości, tak jakby do rozporządzenia nie doszło i nieruchomość ta należała w dalszym ciągu do majątku jego dłużnika, a czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika, jak i do nabywcy (por. Z. Szczurek (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 564). W świetle art. 930 § 1 k.p.c., choć nabywca uczestniczy w postępowaniu egzekucyjnym formalnie nawet jako dłużnik, w rzeczywistości postępowanie egzekucyjne toczy się przeciwko dotychczasowemu dłużnikowi.

Skoro zatem skarżący nabyli udział w licytowanych nieruchomościach już po ich zajęciu, to czynność ta pozostaje bez wpływu na toczące się postępowanie egzekucyjne i wierzyciel może zaspokoić się z przedmiotowych nieruchomości tak, jakby nadal były one wyłączną własnością dłużników M. Z. i D. Z..

Wprawdzie ustawodawca na kanwie art. 958 § 1 k.p.c. nie zastrzegł, by uprawnienie do nabycia nieruchomości przez współwłaściciela było w jakikolwiek sposób ograniczone momentem, w którym dana osoba nabyła udział w prawie własności (tj. nie uzależnia powstania takiego uprawnienia od nabycia statusu współwłaściciela przed zajęciem nieruchomości). Tym niemniej dostrzec należało, iż możliwość powstania po stronie skarżących takiego uprawnienia stałaby w zasadniczej sprzeczności z normą wynikającą z art. 930 § 1 k.p.c. wprowadzającą ogólną zasadę, iż zbycie nieruchomości po jej zajęciu nie wpływa na dalsze postępowanie egzekucyjne. Mając jednocześnie na uwadze, iż wskazana regulacja stanowi najsilniejszą gwarancję ochrony interesów wierzyciela, zapewniając możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości niezależnie od podejmowanych przez dłużnika prób usunięcia z egzekucji określonych przedmiotów, Sąd Okręgowy uznał, iż w okolicznościach rozpatrywanej sprawy działanie mechanizmu ochronnego wynikającego z ogólnego przepisu art. 930 § 1 k.p.c. musiało wyłączać powstanie po stronie żalącej uprawnienia do domagania się pozalicytacyjnego przejęcia nieruchomości. Podzielenie stanowiska skarżących, prowadziłoby do nieakceptowalnego skutku, tj. dłużnicy zbywając na rzecz żalących na kilka dni przed wyznaczonym terminem licytacji niewielkie udziały w nieruchomościach, doprowadziliby do przejęcia nieruchomości przez P. T. i M. T.. Argumentacja powyższa jest tym celniejsza, jeżeli zważy się na wysokość ceny za ja udziały te zostały nabyte. Pominięcie etapu licytacji niewątpliwie faktycznie prowadzi do postawienia wierzycieli w sytuacji dla nich mniej korzystnej, co w świetle istoty normy wynikającej z przepisu art. 930 § 1 k.p.c. nie mogło zasługiwać na aprobatę.

Uwzględniając wszystko powyższe uznać należało, iż słusznie Sąd I instancji oddalił wniosek P. T. i M. T. o przejęcie na własność przedmiotowych nieruchomości rolnych, wobec czego wywiezione przezeń zażalenia jako niezasadne podlegały oddaleniu. Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 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 Małgorzata Grzesik SSO Dorota Gamrat- Kubeczak SSO Wiesława Buczek- Markowska