

Sygn. akt III CZP 60/18

UCHWAŁA

Dnia 12 lipca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku wierzycieli Banku [...] S.A. we W. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego w S. przy

ul. G. 3

przy uczestnictwie dłużnika M. S. oraz nabywcy licytacyjnego K. S.A.

z siedzibą we W.

w przedmiocie egzekucji z nieruchomości,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 12 lipca 2018 r.

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w G.

postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r., sygn. akt XVI Cz .../17,

"Czy nabywca licytacyjny nieruchomości, który na podstawie art. 968 § 2 k.p.c. zalicza na poczet ceny wierzytelność innego wierzyciela, a który błędnie przyjmuje, że wierzytelność ta znajduje pokrycie w cenie nabycia, powinien zostać wezwany przez Sąd do uiszczenia brakującej części ceny przed zastosowaniem rygoru z art. 969 k.p.c.?"

podjął uchwałę:

Nabywca licytacyjny nieruchomości, który dokonuje na podstawie art. 968 § 2 k.p.c. zaliczenia na poczet ceny nabycia wierzytelność innego wierzyciela za jego zgodą, błędnie przyjmując, że wierzytelność ta z uwagi na jej wysokość i zasady

pierwszeństwa zaspokojenia wynikające z art. 1025 k.p.c. znajduje pokrycie w cenie nabycia, powinien zostać wezwany przez sąd do uiszczenia brakującej części ceny w terminie określonym w art. 967 k.p.c., pod rygorem przewidzianym w art. 969 § 1 k.p.c.

UZASADNIENIE

Prawomocnym postanowieniem z dnia 11 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w S. udzielił przybicia nieruchomości lokalowej wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz nabywcy „K.” S.A. za cenę 293 066,67 zł.

Zarządzeniem doręczonym w dniu 8 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy wezwał nabywcę nieruchomości do uiszczenia kwoty 249 106,67 zł tytułem reszty ceny nabycia w terminie dwóch tygodni pod rygorem uchylenia skutków przybicia i utraty złożonej rękojmi w kwocie 43 960 zł. W piśmie z dnia 15 stycznia 2015 r. nabywca licytacyjny złożył na podstawie art. 968 § 2 k.p.c. wniosek o zaliczenie stwierdzonej tytułem wykonawczym wierzytelności Banku [...] na poczet ceny nabycia i przedłożył stwierdzoną dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym zgodę tego wierzyciela na zaliczenie jego wierzytelności przez nabywcę na poczet ceny.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w S. stwierdził wygaśnięcie skutków przybicia udzielonego na rzecz nabywcy licytacyjnego oraz przepadek rękojmi uiszczonej przez nabywcę licytacyjnego. W uzasadnieniu wyjaśnił, że zaliczeniu na poczet ceny nabycia podlega wierzytelność w takiej wysokości, w jakiej w hipotetycznie sporządzonym planie podziału przypadłaby wierzycielowi, przy uwzględnieniu znanych na ten dzień wierzytelności wierzycieli oraz praw osób stwierdzonych w opisie i oszacowaniu, bądź też takich, które zostały zgłoszone na trzy dni przed terminem licytacji. Według Sądu Rejonowego w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji wierzycielowi hipotecznemu Bankowi [...] przypadłaby kwota 247 235,24 zł, bowiem w pierwszej kolejności podlegałyby zaspokojeniu koszty postępowania egzekucyjnego w łącznej kwocie 45 831,43 zł.

Sąd pierwszej instancji uznał, że nabywca licytacyjny nie wypełnił warunku zapłaty pozostałej reszty ceny, gdyż zgłoszona przez niego do zaliczenia wierzytelność nie pokrywa całości ceny, zaś pozostałej części ceny nabywca nie uiszczył w wyznaczonym terminie.

Rozpoznając zażalenie nabywcy licytacyjnego, Sąd Okręgowy w G. powziął wątpliwości, które wyraził w przedstawionym do rozstrzygnięcia pytaniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uwagi na treść przepisów art. 21 ust. 2 w zw. z art. 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1311) oraz datę wszczęcia postępowania egzekucyjnego w niniejszej sprawie, mają zastosowanie przepisy k.p.c. w brzmieniu obowiązującym sprzed wejścia w życie tej nowelizacji.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu sąd wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy cenę nabycia z potrąceniem rękąmi złożonej w gotówce (art. 967 k.p.c.). Nabywca licytacyjny może zaliczyć na poczet ceny własną wierzytelność lub jej część, jeżeli znajduje ona pokrycie w cenie nabycia. Za zgodą wierzyciela, którego wierzytelność znajduje pokrycie w cenie nabycia, nabywca może tę wierzytelność zaliczyć na poczet ceny, przy czym zgoda wierzyciela powinna być stwierdzona dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym lub wyrażona do protokołu sądowego nie później niż w terminie, w którym nabywca ma obowiązek uiścić cenę nabycia (art. 968 § 1 i 2 k.p.c.).

W postanowieniu z dnia 3 lutego 1972 r., III CRN 156/71 (OSNCP 1972, nr 6, poz. 121), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że skorzystanie przez nabywcę nieruchomości z zaliczenia na poczet ceny nabycia własnej wierzytelności, nie może go stawiać w lepszej sytuacji niż innych wierzycieli dochodzących zaspokojenia swych wierzytelności z tego samego mienia dłużnika, a tym bardziej korzystających z pierwszeństwa zaspokojenia. Dlatego ocena, czy zaliczona przez wierzyciela na poczet ceny nabycia własna wierzytelność lub jej część znajduje pokrycie w cenie nabycia, powinna być dokonana w ścisłym związku z przepisem art. 1025 k.p.c., jeżeli z sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości mają być zaspokojone należności również innych wierzycieli.

Te same zasady należy odnieść do sytuacji, gdy nabywca nieruchomości, który nie jest wierzycielem dłużnika egzekwowanego, dokonuje zaliczenia wierzytelności na poczet ceny za zgodą wierzyciela, którego wierzytelność znajduje pokrycie w cenie nabycia. Przez wierzytelność lub jej część, która znajduje pokrycie w cenie nabycia, należy rozumieć tylko taką wierzytelność lub jej część, która

zostałaby zaspokojona na podstawie sporządzonego w przyszłości planu podziału sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości.

Zgodnie z art. 1037 § 1 k.p.c., jeżeli przy sporządzaniu planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości okaże się, że nabywca uiszczając cenę, potrącił wierzytelność, która się w niej nie mieści, sąd postanowieniem zobowiąże nabywcę do uzupełnienia ceny w ciągu tygodnia. Przepis ten ma zastosowanie również do nabywcy, który za zgodą wierzyciela dokonuje zaliczenia wierzytelności na poczet ceny nabycia. Z kolei z art. 1035 k.p.c. wynika, że niezwłocznie po złożeniu na rachunek depozytowy sądu sumy ulegającej podziałowi komornik sporządza projekt planu sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości i przedkłada go sądowi, który w razie potrzeby wprowadza do planu zmiany i uzupełnienia; w przeciwnym wypadku plan zatwierdza.

Przytoczone przepisy jednoznacznie wskazują na obowiązek sądu czuwania nad prawidłowym sporządzeniem planu podziału, a tym samym weryfikowania zaliczania przez nabywcę na poczet ceny nabycia własnej wierzytelności, bądź uczestniczącego w postępowaniu egzekucyjnym wierzyciela za jego zgodą. Okoliczność, iż sporządzenie planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji należy do organu egzekucyjnego, jakim jest komornik sądowy, zaś jego kontrola do sądu, przemawia za przyjęciem tezy, iż także przed przysądzeniem własności, badając wypełnienie przez nabywcę warunków licytacyjnych (art. 998 § 1 k.p.c.), w tym skuteczność zaliczenia przez nabywcę na poczet ceny nabycia wierzytelności wierzyciela, to właśnie sąd po złożeniu przez nabywcę wniosku o zaliczenie wierzytelności na poczet ceny przeprowadza symulację planu podziału oraz określa wstępnie wysokość kosztów egzekucyjnych, które podlegają zaspokojeniu w pierwszej kolejności (art. 1025 § 1 pkt 1 k.p.c.). Według § 148 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52, ze zm.), przedstawiając akta sądowi dla dokonania podziału sumy uzyskanej z egzekucji komornik dołącza do akt zestawienie kosztów poniesionych przez każdego z wierzycieli. Dlatego nabywca licytacyjny składając wniosek o zaliczenie na poczet ceny własną wierzytelność, bądź wierzytelność za zgodą wierzyciela uczestniczącego w postępowaniu egzekucyjnym, ma niewątpliwą

obowiązek przedstawienia wierzytelności, której wysokość - przy uwzględnieniu zasad podziału określonych w art. 1025 k.p.c. - nie jest mniejsza, niż kwota reszty ceny, o którą był wzywany na podstawie art. 967 k.p.c.

Przepisy k.p.c. regulujące postępowanie egzekucyjne nie nakładają na nabywcę obowiązku przeprowadzenia we własnym zakresie podziału sumy uzyskanej z egzekucji i wyliczenia wysokości przedstawionej do zaliczenia na poczet ceny wierzytelności, która po uwzględnieniu zasad podziału, podlega zaliczeniu na poczet ceny, ze skutkami przewidzianymi w art. 969 § 1 k.p.c.

Już sama problematyka kosztów egzekucyjnych w ramach podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest skomplikowana, gdyż chodzi tutaj nie tylko o koszty poniesione przez wierzycieli, ale także o koszty należne komornikowi sądowemu za przeprowadzenie egzekucji. Zresztą w tej sprawie po złożeniu przez nabywcę licytacyjnego wniosku o zaliczenie wierzytelności wierzyciela hipotecznego na poczet ceny za jego zgodą, Sąd Rejonowy pismem z dnia 6 lipca 2016 r. zwrócił się do Komornika Sądowego o ustalenie kosztów postępowania egzekucyjnego i wyliczenie należności wierzyciela Banku [...]. Trudno wymagać od nabywcy licytacyjnego, aby samodzielnie w sposób bezbłędny dokonywał wyliczenia podlegającej zaliczeniu na poczet ceny wierzytelności z uwzględnieniem zasad pierwszeństwa zaspokojenia, w tym kosztów egzekucyjnych, nie mając w dodatku dostępu do akt egzekucyjnych. Ostatecznie pomyłka nabywcy była znikoma, gdyż z przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy z pomocą Komornika sądowego wyliczeń wynika, że kwota niedoboru wyniosła mniej niż 1% reszty ceny.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu, nabywca może wypełnić obowiązek wpłacenia ceny po potrąceniu uiszczonej w gotówce ręką w dwojaki sposób. Pierwszy z nich polega na wpłaceniu tej ceny zgodnie z wezwaniem sądu, o którym mowa w art. 967 k.p.c. Zrealizowanie tego obowiązku jest możliwe także przez zaliczenie na poczet ceny własnej wierzytelności, bądź wierzytelności wierzyciela za jego zgodą, o ile znajdują one pokrycie w cenie nabycia. W odniesieniu do drugiego sposobu zapłaty ceny nabycia mogą wystąpić różne sytuacje, których przepisy k.p.c. wprost nie normują. Mianowicie, jeśli przed skierowaniem wezwania do nabywcy o wpłacenie reszty ceny, nabywca złoży

wniosek o zaliczenie wierzytelności na poczet ceny, sąd stosując na zasadzie analogii przepis art. 967 k.p.c., po dokonaniu symulacji podziału sumy uzyskanej z egzekucji i stwierdzeniu niedoboru, wzywa nabywcę do wpłacenia uzupełniającej kwoty w terminie określonym w tym przepisie, pod rygorem skutków z art. 969 § 1 k.p.c. Natomiast, gdy nabywca w odpowiedzi na wezwanie do wpłacenia reszty ceny, w terminie wyznaczonym przez sąd do wpłacenia ceny nabycia, złoży wniosek, o którym stanowi art. 968 § 2 k.p.c., to w przypadku, gdy wysokość tej wierzytelności nie pokrywa ceny, zważywszy na określone w art. 1025 k.p.c. zasady pierwszeństwa zaspokojenia, wzywa nabywcę o uzupełniającą kwotę, stosując na zasadzie analogii przepisy art. 967 k.p.c. i art. 969 § 1 k.p.c.

Uzasadnienia dla obowiązku sądu wezwania nabywcy licytacyjnego do zapłaty niedoboru ceny, w związku z zaliczeniem na jej poczet wierzytelności, należy upatrywać także i w tym, że przecież w bardziej klarownej sytuacji, o której mowa w art. 967 k.p.c. sąd w wezwaniu określa kwotę, którą ma zapłacić nabywca, pomimo, że wynika ona z różnicy pomiędzy wylicytowaną kwotą sprzedaży nieruchomości i kwotą rękojmi. Natomiast w wypadku zaliczenia na poczet ceny wierzytelności, określenie kwoty, jaka faktycznie podlega zaliczeniu jest o wiele bardziej złożone i wymaga nie tylko podstawowej wiedzy arytmetycznej. Dlatego nałożenie na nabywcę obowiązku samoobliczenia kwoty podlegającej zaliczeniu na poczet ceny, przy uwzględnieniu zasad podziału sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości nie ma podstawy normatywnej, a także jest nieracjonalne. Co więcej, zważywszy na reguły rządzące podziałem sumy uzyskanej z egzekucji, celowe jest też pouczenie nabywcy o skutkach pokrycia reszty ceny nabycia poprzez zaliczenie na jej poczet własnej wierzytelności lub wierzytelności wierzyciela uczestniczącego w postępowaniu egzekucyjnym za jego zgodą, gdyż nawet po sporządzeniu planu podziału po przysądzeniu własności może okazać się, że nabywca będzie zobowiązany do uzupełnienia ceny (art. 1037 § 1 k.p.c.), skoro w podziale sumy uzyskanej z egzekucji mogą uczestniczyć także wierzyciele, którzy zgłoszą się dopiero w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (art. 1036 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). Oczywiście, jeśli okaże się, że wnioskowana przez nabywcę o zaliczenie wierzytelność, ze względu na zasady pierwszeństwa, nie może być zaliczona, nabywca będzie zobowiązany do

uzupełnienia ceny do wysokości różnicy między resztą ceny, po potrąceniu rękojmi, a kwotą wierzytelności, która może być skutecznie zaliczona. Górną granicą zobowiązania nabywcy jest kwota reszty ceny, po potrąceniu rękojmi, gdy wnioskowana o zaliczenie wierzytelności nie zostałaby w ogóle zaspokojona w planie podziału.

Należy jednak zaznaczyć, że uruchomienie procedury związanej z wezwaniem o uzupełniającą kwotę w sytuacji, gdy w odpowiedzi na wcześniejsze wezwanie o wpłatę pozostałej reszty ceny, nabywca składa wniosek, o którym mowa w art. 968 § 1 lub 2 k.p.c., jest uzależnione od przedstawienia przez nabywcę do zaliczenia wierzytelności, której wysokość nie jest niższa, od kwoty, o którą był wzywany na podstawie art. 967 k.p.c., zaś w przypadku, gdy jest niższa, jest obowiązany do uzupełnienia - bez dodatkowego wezwania - różnicy między kwotą, o zapłatę której był wzywany, a kwotą wierzytelności objętą wnioskiem o zaliczenie. Jeśli bowiem nabywca w odpowiedzi na wezwanie o zapłatę reszty ceny składa wniosek o zaliczenie wierzytelności, której wysokość - przed uwzględnieniem zasad podziału przewidzianych w art. 1025 k.p.c. - jest niższa od tej kwoty i nie pokryje wynikającej stąd różnicy, sąd stosuje rygor określony w art. 969 § 1 k.p.c.

Konkludując, w razie stwierdzenia, przed przysądzeniem własności, że wprawdzie wysokość zaliczonej przez nabywcę na poczet ceny wierzytelności nie jest mniejsza od tej ceny, ale z uwagi na zasady podziału sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości oraz zasady pierwszeństwa zaspokojenia (art. 1025 k.p.c.), w tym w szczególności wysokość kosztów egzekucyjnych, wierzytelność ta faktycznie nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, sąd jest obowiązany wezwać nabywcę do wpłacenia uzupełniającej ceny w terminie określonym w art. 967 k.p.c. oraz pod rygorem przewidzianym w art. 969 § 1 k.p.c.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego, nie jest możliwe stosowanie rygoru z art. 969 § 1 k.p.c. W takim przypadku należy postąpić zgodnie z art. 1037 § 1 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

aj