

Sygn. akt IV Cz 328/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie: SO Jolanta Deniziuk

SO Andrzej Jastrzębski

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2013 roku w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z nadzoru nad egzekucją z nieruchomości położonej w O., dla której VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupsku prowadzi KW nr(...)/(...), prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Słupsku A. Ś. w sprawie Km 6467/10 i innych

przeciwko dłużnikowi: (...) spółka z o.o. w G.

z wniosku wierzycieli: (...) spółki z o.o. w B., (...) spółki z o.o. w G., (...) sp. z o.o. w M., W. B., Banku (...) S.A. we W., B. K., (...) sp. z o.o. w G., (...) sp. z o.o. w P., M. U., Gminy U., (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., D. F. sp. z o.o. z siedzibą w S., T. S., (...) sp. z o.o. w S., (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W.

na skutek zażalenia uczestnika postępowania egzekucyjnego H. R.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Słupsku

z dnia 20 marca 2013 r., sygn. akt IX Co 9170/10

postanawia: oddalić zażalenie.

Sygn. akt IV Cz 328/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Słupsku udzielił przybicia prawa własności nieruchomości, położonej w O. Gmina U., działka nr (...), o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącej własność (...) spółki z o.o., będącej przedmiotem przetargu w dniu 20 marca 2013 roku, na rzecz licytantów P. L. i J. L., na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, za cenę 758.933,33 zł brutto tj. 617.018,97 zł netto, nakazując ściągnąć solidarnie od licytantów P. L. i J. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 100 złotych tytułem opłaty od udzielonego przybicia.

Sąd I instancji wskazał, iż w dniu 20 marca 2013 r. odbyła się licytacja, na której licytanci zaoferowali najwyższą cenę - równą cenie wywołania w wysokości 2/3 ceny oszacowania. Wobec powyższego sąd wydał postanowienie o udzieleniu przybicia, wymieniając w nim imię i nazwisko nabywców, oznaczenie nieruchomości, datę przetargu oraz cenę nabycia.

Zażalenie od punktu 1. powyższego orzeczenia wywiódł uczestnik postępowania egzekucyjnego – wierzyciel hipoteczny H. R. domagając się zmiany zaskarżonego postanowienia i określenie ceny nabycia nieruchomości na kwotę 758.933,33 zł ze wskazaniem, że podlega ona powiększeniu o podatek VAT w wysokości 23 %.

Zdaniem żalącego Komornik prowadząc egzekucję z przedmiotowej nieruchomości, ani w protokole opisu i oszacowania, ani w obwieszczeniu o pierwszej i drugiej licytacji nie wskazał, że sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. Taką informację Komornik podał dopiero podczas drugiej licytacji. Zdaniem wierzyciela, w przypadku uznania przez Komornika, że sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji opodatkowana jest podatkiem VAT to podatek ten winien być doliczony do sumy oszacowania, a w konsekwencji do ceny nabycia. Sąd błędnie przyjął zatem w zaskarżonym postanowieniu, że cena nabycia nieruchomości wynosząca 758.933,33 zł jest ceną brutto, a więc, że cena ta wynosi 617.018,97 zł netto.

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

Zażalenie uczestnika postępowania nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodzić się co prawda należy ze skarżącym uczestnikiem postępowania, że ani z protokołu opisu i oszacowania nieruchomości, ani też z obwieszczenia o pierwszej i drugiej licytacji nieruchomości nie wynika wprost, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT.

Zauważyć jednak należy, że z treści tych dokumentów nie wynika też aby wskazaną w nich sumę oszacowania nieruchomości, ewentualni chętni do wzięcia udziału w przetargu winni powiększyć o należny podatek VAT tj. o 23%, co przy wartości sumy oszacowania ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.138.400 zł dawałoby dodatkową kwotę 261.832 zł tj. suma oszacowania wynosiłaby wówczas 1.400.232 zł a zatem cena wywołania na II licytacji winna wynosić 2/3 sumy oszacowania tj. 933.488 zł.

W ogłoszeniu o II terminie licytacji nie wskazano takiej kwoty, wskazano natomiast kwotę 758.933,33 zł, stanowiącą 2/3 sumy oszacowania. Dodać przy tym należy, że podczas II licytacji wyznaczonej na dzień 20 marca 2013r. Komornik podał do wiadomości,  iż sprzedaż nieruchomości podlega podatkowi VAT, nie wskazał przy tym, przed rozpoczęciem przetargu, aby w związku z tym zwiększyła się (o stosowny podatek VAT) cena wywołania. W takiej sytuacji uznać należy, że nie ma podstaw do przyjęcia, że nabywcy licytacyjni, którzy zaoferowali cenę równą cenie wywołania, do kwoty, za którą nabyli nieruchomość tj. do kwoty 758.933,33 zł winni doliczyć kwotę 174.554,67 zł ( 23% od kwoty 758.933,33 zł ), a sąd winien udzielić przybicia prawa własności nieruchomości za cenę 933.488 zł brutto tj. 758.933,33zł netto.

Zważyć przy tym należy, że protokół licytacji nieruchomości z dnia 20.03.2013 r. (z informacją Komornika, iż sprzedaż nieruchomości podlega podatkowi VAT), stanowi dokument urzędowy, zatem stosownie do treści art. 244 § 1 k.p.c. stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Z kolei w myśl art. 252 k.p.c., strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić.

Dodać ponadto należy, że biegłe sporządzające operat szacunkowy z dnia 15 grudnia 2011r. w wyjaśnieniu z dnia 21 stycznia 2013r. ( k. 311 akt egzekucyjnych) a więc przed terminem II licytacji wskazały, że określenie sumy szacowania nieruchomości oparte zostało o transakcje nie podlegające opodatkowaniu podatkiem VAT. Oznacza to, że określona suma szacowania jest wielkością brutto. W przypadku, gdy transakcja sprzedaży podlegałaby podatkowi VAT, to zawarty jest on w określonej wartości.

Natomiast z opinii doradcy podatkowego B. H. sporządzonej na zlecenie Komornika prowadzącego niniejsze postępowanie w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że przedmiotowa nieruchomość jest opodatkowana stawką podstawową podatku VAT.

Wobec powyższego zażalenie uczestnika postępowania na podstawie art. 385 w zw. z art. 397 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c. należało oddalić, o czym orzeczono w sentencji.