

Sygn. akt: I C 311/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Rafał Kubicki

Protokolant st. sekr. sąd. Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2016 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. G. (1)

przeciwko (...) Bank (...) S.A. w W.

o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda M. G. (1) na rzecz pozwanego (...) Bank (...) S.A. w W. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 311/16

UZASADNIENIE

Powód M. G. (1) w pozwie z dnia 5 maja 2016 r. wniósł o zwolnienie spod egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym pod sygn. akt (...) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D., dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego, o ile nie zostanie złożony spis, kosztów procesu według norm przepisanych wraz z opłatą z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Wskazał, że 26 czerwca 2015 r. zawarł z K. G. (1) umowę przeniesienia przysługującego jej ww. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na zabezpieczenie umowy pożyczki w kwocie 35.000 zł. W związku z powyższym wniósł o założenie księgi wieczystej dla lokalu, w której został ujawniony jako właściciel. W dniu 15 kwietnia 2016 r. uzyskał od Komornika Sądowego przy SR w (...) pismo, z którego wynika, że ww. prawo stanowi przedmiot egzekucji toczącej się pod sygn. akt (...). Podniósł, że K. G. (1) nie poinformowała go o zajęciu wskazanego prawa. Okoliczność ta nie wynikała również z zaświadczeń uzyskanych przed zawarciem umowy od spółdzielni mieszkaniowej, w zasobach której znajduje się lokal. Powód podniósł, że do dnia 15 kwietnia 2016 r. nie miał wiedzy o zajęciu przedmiotowego prawa, co świadczy o bezskuteczności tej czynności względem niego .

Pozwany (...) Bank (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania z kosztami zastępstwa prawnego w postępowaniu sądowym oraz kwotą 17.00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Podniósł, że zajęcie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego następuje w chwilą doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty, a w przypadku braku doręczenia – z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku o wpis do zbioru dokumentów. W tym wypadku zbiór dokumentów prowadzony jest przez spółdzielnię mieszkaniową, do której komornik zwrócił się

o dokonanie stosownego wpisu. Z tego też względu zajęcie prawa uznać należy za skuteczne względem każdorazowego jego nabywcy. Z okoliczności zaś, że powód nie dochował jako profesjonalista trudniący się obrotem nieruchomościami należytej staranności, albowiem nie zapoznał się z tą dokumentacją, nie można wywodzić o braku skuteczności wobec niego czynności zajęcia prawa.

Sąd ustalił, co następuje:

K. G. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 września 2011 r. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D., położone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D., dla którego nie była prowadzona księga wieczysta. W dniu 2 września 2014 r. komornik działający na wniosek wierzyciela (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. dokonał ostatecznie zajęcia przysługującego dłużnicze K. G. (1) ww. spółdzielczego prawa do lokalu, o czym wymieniona została poinformowana w dniu 4 września 2014 r. Komornik zwrócił się jednocześnie z wnioskiem do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. o dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego w prowadzonym przez nią zbiorze dokumentów.

/dowód: z akt sprawy (...): wniosek o wszczęciu postępowania egzekucyjnego
k. 1-3; zawiadomienie z dnia 22.05.2014 r. z dowodem doręczenia k. 208,210/

K. G. (1) w połowie 2015 r. znalazła w Internecie informacje o firmie (...) z siedzibą w O. i możliwości udzielenia przez nią pożyczek. W związku z powyższym skontaktowała się z M. G. (1), informując go o swej trudnej sytuacji finansowej, w tym o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym. Powód w dniu 26 czerwca 2015 r. udzielił K. G. (1) pożyczki w kwocie 35.000 zł z rocznym procentowaniem stałym wynoszącym 10%, odsetkami umownymi w wysokości 0,83% miesięcznie, podlegającej spłacie w terminie do 26 czerwca 2016 r. W tym samym dniu przed notariuszem B. R. zawarta została między M. G. (1) (w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej) a K. G. (1) umowa przeniesienia przysługującego K. G. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D. na zabezpieczenie długu wynikającego z ww. umowy pożyczki. Akt notarialny został odczytany stronom. Znalazło się w nim, między innymi, oświadczenie K. G. (1), że spółdzielcze własnościowe prawo będące przedmiotem umowy nie jest obciążone długami, roszczeniami ani należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, nieujawnionymi w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami obligacyjnymi, ani że wymieniona nie jest ograniczona w rozporządzaniu nim. Do umowy przedłożone zostały zaświadczenia zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. z 20 maja i 24 czerwca 2015 r., z których wynika, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D. przysługuje K. G. (1), która nie zalega z opłatami wobec spółdzielni z tytułu jego używania. W dniu 14 kwietnia 2016 r. M. G. (1) został poinformowany przez komornika o wyznaczonym terminie licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D., położonego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D.. Prawo to oszacowane zostało na kwotę 133.190 zł. Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2016 r. komornik oddalił wniosek M. G. (1) o odstąpienie od egzekucji z ww. prawa.

/dowód: akt notarialny z dnia 26.06.2015 r., rep. A Nr (...) k. 15-17; zaświadczenie z dnia 20.05.2015 r. i 24.06.2015 r. k. 18-19; księga wieczysta KW nr (...) k. 87-95; zeznania świadka K. G. k. 96v i powoda M. G. k. 97; pismo z dnia 14.04.2016 r. k. 22-23; pismo z dnia 22.04.2016 r. k. 24; pismo z dnia 21.04.2016 r. k. 25-26, wypis z (...) k. 3/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę zgłoszonego przez M. G. (1) roszczenia stanowi art. 841 §1 k.p.c., wedle którego osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Powództwo to, które należy wniesić w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, (chyba

że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych – art. 841 §3 k.p.c.), stanowi środek merytorycznej obrony osoby trzeciej, której prawa zostały przez egzekucję naruszone.

Powód wykazał, że w dniu 26 czerwca 2015 r. na podstawie zawartej w formie notarialnej umowy przeniesienia na zabezpieczenie długu wynikającego z umowy pożyczki 35.000 zł nabył od K. G. (1) przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D., położone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D.. Poza sporem pozostawała przy tym okoliczność, że K. G. (1) nie spłaciła do dnia 26 czerwca 2016 r. udzielonej jej przez powoda pożyczki, co obligowałoby M. G. (1) do powrotnego przeniesienia na jej rzecz spornego prawa.

Z powyższego wynika, że M. G. (1) jest legitymowany do żądania zwolnienia od egzekucji przedmiotowego prawa, nadto zachował termin z art. 841 § 3 k.p.c., albowiem wiedzę o naruszeniu tego prawa powziął w dniu 14 kwietnia 2016 r., kiedy otrzymał informację od komornika o mającej się odbyć licytacji.

Sąd czynił ustalenia faktyczne w oparciu o wskazane przez strony dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy, a także dokumenty z akt komorniczych (...). Ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, Sąd nie znalazł też podstaw do podważania ich autentyczności z urzędu. Nadto podstawą ustaleń co do faktów uczyniono jasne i wzajemnie ze sobą korespondujące zeznania M. G. (1) i K. G. (1).

Powód, uzasadniając swoje stanowisko, wywodził, że w dniu 26 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia przed notariuszem umowy przeniesienia na zabezpieczenie udzielonej przez niego K. G. (1) pożyczki w kwocie 35.000 zł, na mocy której stał się właścicielem przysługującego dotychczas wymienionej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D. położonego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D.. Wskazany lokal w chwili zawierania umowy nie miał urzędowej księgi wieczystej, zaś z pochodzących ze spółdzielni zaświadczeń z 20 maja i 24 czerwca 2015 r. oraz oświadczeń K. G. (1) nie wynikało, aby prawo to było przedmiotem toczącego się postępowania egzekucyjnego. Z tego też względu powód wywodził, że czynność zajęcia tego prawa przez komornika dokonana w dniu 4 września 2014 r. była bezskuteczna.

Pozwany – w kontrze do powyższego - twierdził zaś, że z uwagi na fakt wystąpienia przez komornika do spółdzielni ze stosowanym wnioskiem o wpis do zbioru prowadzonych przez nią dokumentów ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego, zajęcie było skuteczne także względem powoda. Naruszenie prawa, na które powołuje się M. G. (1), nie zasługuje tym samym na ochronę prawną z uwagi na treść art. 930 k.p.c., który chroni wierzyciela przed działaniami dłużnika i osób trzecich nabywających od niego zajęty w toku egzekucji przedmiot.

Istota sporu sprowadzała się zatem do rozstrzygnięcia, czy w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 930 §1 k.p.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, albowiem nabywca może uczestniczyć w tym postępowaniu w charakterze dłużnika, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

W tym miejscu – niejako na marginesie - zaznaczyć wypada, że do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosownie do art. 17¹³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w skrócie: u.s.m.), stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości, a więc również art. 925 k.p.c. i art. 930 k.p.c. Skuteczne zatem zajęcie przedmiotowego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, przed nabyciem go przez powoda sprawiłoby, że umowa zawarta przez niego z K. G. (1) w dniu 26 czerwca 2015 r. nie miałaby wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Zatem, istota problemu sprowadza się do oceny skuteczności zajęcia rzeczowego prawa.

Zgodnie z treścią art. 925 §1 k.p.c., w stosunku do dłużnika nieruchomość (w omawianym przypadku: własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego) jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta

z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Z kolei w myśl art. 925 §2 k.p.c. w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. Przy czym na gruncie przepisu art. 925 §2 k.p.c., „powzięcie wiadomości” należy rozumieć jako faktyczne pozyskanie danej wiedzy.

Niewątpliwie, powyższy przepis wskazuje, że zajęcie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić w różnym czasie w stosunku do dłużnika i innych osób. Zasadnicze znaczenie ma moment, kiedy każda z tych osób (także dłużnik) dowiedziała się o wszczęciu egzekucji, niezależnie od tego, z jakiego źródła powzięła tę wiadomość. Przy czym dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do osób trzecich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu, (np. z innych źródeł).

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że przed zawarciem umowy z dnia 26 czerwca 2015 r. sporny lokal nie miał urzędzonej księgi wieczystej, zatem równie bezsporna jest okoliczność, że nie został dokonany wpis o wszczęciu egzekucji

w księdze wieczystej. Co więcej, po przeanalizowaniu okoliczności sprawy – wbrew odmiennemu zapatrywaniu strony pozwanej – należy jednak zakwestionować, aby została spełniona przesłanka złożenia przez komornika wniosku do zbioru dokumentów. Powiadomienie przez komornika o wszczęciu egzekucji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D., w zasobach której znajduje się przedmiotowy lokal i zamieszczenie tej informacji w aktach członkowskich, nie stanowi wszak czynności złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów, w rozumieniu dyspozycji art. 925 §1 k.p.c. Stosownie do art. 123 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomościami, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się wszak we właściwych sądach rejonowych. Tylko złożenie wniosku do właściwego sądu rejonowego prowadzącego dla danej nieruchomości zbiór dokumentów stanowi spełnienie przesłanki, o której mówi art. 925 §1 k.p.c.

W świetle powyższego należało rozważyć, czy M. G. (1) miał wiedzę na temat wszczętej egzekucji z innych źródeł. Wymieniony przeczył powyższemu, powołując się na zatajenie tej okoliczności przez K. G. (1). Ze stanowiskiem tym nie sposób jednak się zgodzić.

K. G. (1) została powiadomiona o fakcie ostatecznego wszczęcia egzekucji z przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wezwana do spełnienia świadczenia przez komornika w dniu 4 września 2014 r. (k. 210 akt (...)). Zawierając w dniu 26 czerwca 2015 r. z powodem przed notariuszem umowę przeniesienia tego prawa na zabezpieczenie udzielonej jej pożyczki w kwocie 35.000 zł, złożyła oświadczenie, z którego wynika, że prawo to nie jest obciążone długami, roszczeniami ani należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, nieujawnionymi w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami obligacyjnymi, ani że nie jest ograniczona w rozporządzaniu nim, co odpowiadało prawdzie. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące K. G. (1) podlegało bowiem w tym czasie zajęciu w wyniku wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.. Kwestii toczących się, bądź skierowanych do tego prawa, postępowań egzekucyjnych, czy też obciążenia go prawami osób trzecich, w akcie notarialnym natomiast nie podnoszono. Podobnie, okoliczność zajęcia spornego prawa przez komornika nie wynikała z przedstawionych przez K. G. (1) zaświadczeń ze spółdzielni.

Niezależnie jednak od powyższego podkreślić należy, że w świetle zeznań K. G. (1) złożonych na rozprawie przed Sądem nie budzi wątpliwości okoliczność – niezaprzeczona przez powoda (k. 97) – że przed zawarciem umowy informowała go ona o swojej trudnej sytuacji finansowej, w tym o fakcie będącej w toku egzekucji. Wynika z tego, że powód przed datą zawarcia ww. umowy miał wiedzę o toczącej się egzekucji. Na przeszkodzie temu uznaniu nie stoi przy tym to, że K. G. (1) nie doprecyzowała informacji na temat egzekucji poprzez określenie jej przedmiotu. Powód jako profesjonalista nabywający sporne prawo

w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, której przedmiotem jest zakup i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, odstępując od weryfikacji twierdzeń wymienionej, jak też nie żądając odebrania od niej stosownego oświadczenia przez notariusza, akceptował umowę i wynikające z niej skutki prawne.

Istotą sprawy jest fakt, że przepis (art. 925 §1) nie wymaga powzięcia wiadomości o wszczęciu egzekucji konkretnie z nieruchomości, lecz o wszczęciu egzekucji w ogóle. Gdyby miało być inaczej, ustawodawca sformułowałby przepis inaczej: „gdy o zajęciu nieruchomości powziął wiadomość”.

W rezultacie Sąd uznał w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, że zaistniały podstawy do przyjęcia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w D. położone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D., zostało skutecznie zajęte

w rozumieniu art. 925 §1 i 2 k.p.c. względem M. G. (1) jeszcze przed zawarciem przez niego umowy z dnia 26 czerwca 2016 r. W tym stanie rzeczy, w analizowanym przypadku, zastosowanie ma zasada wynikająca z dyspozycji art. 930 § 1 k.p.c., czyli przeniesienie tego prawa w dniu 26 czerwca 2016 r. nie miało wpływu na toczące się postępowanie egzekucyjne. M. G. (1) może uczestniczyć w tym postępowaniu

w charakterze dłużnika, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do niego jak i dłużnika.

W konsekwencji, wytoczone przez powoda powództwo okazało się nieuzasadnione i podlegało oddaleniu na podanych wyżej podstawach prawnych.

O kosztach procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 7217 zł, orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając je

w całości od powoda jako strony przegrywającej na rzecz pozwanego.