

Sygn. akt I C 105/20

2. WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2021r.

Sąd Okręgowy w Rybniku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Westwal

Protokolant: stażysta Anna Mrozek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 marca 2021r. w R.

sprawy z powództwa D. S., A. K. (1), M. S.

przeciwko Bank (...) S.A. w W., M. K.

o zwolnienie spod egzekucji

1. zwalnia od egzekucji nieruchomość położoną w R. przy ul. (...), składającej się z działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a która została zajęta przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. w sprawie o sygnaturze akt Km (...) prowadzonej z wniosku Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. przeciwko M. K.;
2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 12 951 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 105/20

UZASADNIENIE

Powódka A. K. (2) wystąpiła przeciwko Bank (...) Spółce Akcyjnej w W. z pozwem o zwolnienie spod egzekucji nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w sprawie prowadzonej przez Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim o sygnaturze akt Km (...) prowadzonej z wniosku pozwanej. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, że stan prawny ujawniony w w/w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem faktycznym albowiem nabyła własność w/w nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia w/w nieruchomości. Sprawa jest w toku w związku z czym wniosła o zawieszenie niniejszej sprawy do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie.

W dniu 02 lipca 2017 roku zmarła powódka A. K. (2) (k. 80). Postanowieniem z dnia 08 sierpnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. zawiesił postępowanie w sprawie (k. 85). Postanowieniem z dnia 02 lutego 2018 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. podjął zawieszony postępowanie z udziałem następcy prawnego A. D. S. (k. 109).

W odpowiedzi na pozew pozwana Bank (...) Spółka Akcyjna w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu. Pozwana podniosła zarzut rękojmi dobrej wiary ksiąg wieczystych, oraz że w przed zainicjowaniem przez powódkę sprawy o zasiedzenie w/w nieruchomości w 2005 roku skutecznie

dokonała w księdze wieczystej w/w nieruchomości wpisu hipoteki przeciwko ujawnionemu w księdze właścicielowi nieruchomości oraz prowadziła już wcześniej postępowanie egzekucyjne z tej nieruchomości przeciwko M. K. pod sygnaturą Km (...), która została umorzona w trybie art. 985 k.p.c. postanowieniem z dnia 06 maja 2011 roku. W księdze wieczystej nie było żadnych wzmianek mogących wskazywać na ewentualne podważenie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej w/w nieruchomości. Sprawa zainicjowana przez powódkę o zasiedzenie w/w nieruchomości nastąpiła dopiero na podstawie wniosku powódki z dnia 18 maja 2015 roku. Pierwsze ostrzeżenie w księdze wieczystej o wszczęciu przez powódkę postępowania o zasiedzenie nastąpiło w dniu 05 stycznia 2016 roku, a zatem na długo przed wpisaniem hipoteki. Dodatkowo pozwana podniosła, iż powódka uchybiła terminowi do wniesienia powództwa, co również skutkować powinno oddaleniem powództwa.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, podnosząc w pierwszej kolejności istnienie rękojmi dobrej wiary ksiąg wieczystych, po wtóre, że zasiedzenie prawa własności nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości, w tym hipoteki.

Postanowieniem z dnia 06 października 2020 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze powodów M. S. oraz A. K. (1) (k. 266).

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej nieruchomości prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim o numerze (...) był M. K., syn J. i E.. W dziale III księgi wieczystej było wpisane ostrzeżenie o wszczęciu i prowadzeniu postępowania egzekucyjnego z tej nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim N. K. w sprawie Km (...)i w sprawie Km (...) na rzecz wierzyciela K. P.. Obie egzekucje z nieruchomości zostały umorzone na podstawie postanowienia z dnia 06 maja 2011 roku. W dziale IV księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna zwykła i hipoteka umowna kaucyjna na rzecz K. P. celem zabezpieczenia wierzytelności odpowiednio w postaci spłaty pożyczki, odsetek i innych kosztów pożyczki udzielonej umową nr (...) w dniu 14 stycznia 2005 roku oraz od dnia 27 maja 2005 roku hipoteka przymusowa zwykła na rzecz Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. na zabezpieczenie należnej Bankowi wierzytelności z tytułu kredytu hipotecznego udzielonego w dniu 17 maja 2005 roku umową nr (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 8-12, informacja i odpisy postanowień k. 22-24 dokumentów zawartych w aktach Km (...)

W dniu 19 maja 2015 roku A. K. (2) złożyła do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadził księgę wieczystą o nr (...). Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I Ns (...). Sprawa toczyła się z udziałem ujawnionego w księdze wieczystej właściciela w/w nieruchomości tj. z udziałem M. K..

Dowód: odpis wniosku k. 13-15.

Pismem z dnia 06 kwietnia 2016 roku, A. K. (2) wniosła o udzielenie zabezpieczenia jej roszczenia w sprawie I Ns (...) poprzez nakazanie wpisania w księdze wieczystej w/w nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie.

Dowód: odpis wniosku k. 16-17.

W dniu 26 kwietnia 2016 roku Bank (...) Spółka Akcyjna w W. wniosła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi M. K.. Wniosła również o wszczęcie postępowanie egzekucyjnego z nieruchomości dłużnika położonej w miejscowości R., opisaną w księdze wieczystej o numerze (...).

Dowód: wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w aktach Km (...)

Postanowieniem z dnia 19 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim udzielił zabezpieczenia roszczenia wnioskodawczyni A. K. (2) poprzez nakazanie wpisania w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim nr (...) ostrzeżenia - że przed Sądem Rejonowym w Wodzisławiu Śląski toczy się postępowanie (sygn. akt I Ns (...)) z wniosku A. K. (2) z udziałem M. K. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenia własności nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...), przez A. K. (2). Ostrzeżenie zostało wpisane do księgi wieczystej w/w nieruchomości w dniu 12 października 2016 roku.

Dowód: postanowienie k. 18-21, odpis księgi wieczystej k. 8-12.

W dniu 04 lipca 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rybniku Ł. T. wszczął z wniosku Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. przeciwko M. K. postępowanie egzekucyjne z nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...). O wszczęciu postępowania egzekucyjnego Komornik Sądowy zawiadomił wierzyciela, dłużnika, wierzyciela hipotecznego K. P., Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim. W dniu 16 września 2016 roku Bank (...) Spółka Akcyjna w W. wniosła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. wniosek o dokonanie opisu i oszacowania w/w nieruchomości, a następnie wyznaczenia I terminu jej licytacji. Postanowieniem z dnia 03 października 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. powołał biegłą sądową W. L. do oszacowania wartości w/w nieruchomości. W dniu 04 listopada 2016 roku biegła W. L. podała w/w Komornikowi Sądowemu telefon do osoby zamieszkałej na terenie w/w nieruchomości tj. numer stacjonarny telefonu M. i D. S.. W dniu 28 listopada 2016 roku w/w Komornik Sądowy sporządził notatkę urzędową z rozmowy z biegłą W. L., która poinformowała, że w rozmowie telefonicznej z kobietą, która przedstawiła się jako M. S. ustalono, że nieruchomość do oszacowania zostanie jej dobrowolnie udostępniona w dniu 06 grudnia 2016 roku o godzinie 16:00. W dniu 02 grudnia 2016 roku w/w Komornik Sądowy sporządził notatkę urzędową z rozmowy telefonicznej przeprowadzonej z D. S., osobą zamieszkującą na terenie nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), który poinformował go, że nieruchomość na której mieszka nie stanowi własności dłużnika i dlatego też nie udostępni nieruchomości biegłej w dniu 06 grudnia 2016 roku. Zarządzeniem z dnia 12 grudnia 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. zarządził w trybie art. 814 k.p.c. wyznaczyć na dzień 03 stycznia 2017 roku termin przymusowego otwarcia budynku położonego w R. pod adresem (...) 28. Odpis zarządzenia został doręczony D. S. w dniu 14 grudnia 2016 roku.

Dowód: zawiadomienie k. 25-40, wniosek k. 49, meil k. 57, notatka urzędowa k. 58, 59, zarządzenie k. 60, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 64 wszystko w dokumentach zawartych w aktach Km (...), zeznania świadka W. L. k. 295, zeznania powoda D. S. k. 295-296, zeznania powoda M. S. k. 296.

W dniu 28 grudnia 2016 roku A. K. (2) złożyła do Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. pozew o zwolnienie od egzekucji nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: pozew k. 1-21.

Pismem z dnia 29 grudnia 2016 roku A. K. (2) działając przez pełnomocnika wniosła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. wniosek o wstrzymanie czynności egzekucyjnych dotyczących nieruchomości położonej w R., przy ulicy (...) w sprawie Km (...) z uwagi na niezgodność stanu prawnego wpisanego w księgę wieczystą w/w nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym. Poinformowała również, iż wniosła do Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. pozew o zwolnienie spod egzekucji w/w nieruchomości.

Dowód: wniosek k. 68-70 w dokumentach zawartych w aktach Km (...).

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim w sprawie I Ns (...) stwierdził, że A. K. (2) nabyła zabudowaną nieruchomość położoną w R., opisaną w księdze wieczystej (...), w której prawo własności

ujawnione jest na rzecz M. K., przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1985 roku. Uczestnik tego postępowania M. K. wniósł od w/w postanowienia apelację.

Dowód: postanowienie k. 182.

W dniu 07 lipca 2017 roku zmarła A. K. (2). Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim stwierdził, że spadek po A. K. (2) nabył na mocy testamentu własnoręcznego z dnia 20 lutego 2017 roku z dobrodziejstwem inwentarza jej wnuk D. S..

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 80, postanowienie k. 104.

Na skutek apelacji uczestnika M. K. Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił zaskarżone postanowienie z dnia 10 lutego 2017 roku zapadłe w sprawie I Ns (...)i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim do ponownego rozstrzygnięcia. Sprawie po przekazaniu do Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim została nadana sygnatura akt I Ns (...). Postanowieniem z dnia 04 września 2019 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim stwierdził, że A. K. (2) oraz R. K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1985 roku na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, własność nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Spadkobiercami ustawowymi po R. K. zmarłym w dniu 02 lipca 2004 roku byli jego żona A. K. (2) oraz jego dzieci A. K. (1) i M. S., każdy z nich w 1/3 spadku. Postanowieniem z dnia 24 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim dokonał zgodnego działu spadku po R. K. i podziału majątku R. K. i A. K. (2) i w wyniku tych czynności nieruchomość położoną w R., dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) przyznał na wyłączną własność D. S..

Dowód: postanowienia k. 254 – 255, k. 294.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych dokumentów, którym w całości dał wiarę, ponieważ nie zostały one zakwestionowane przez strony, a i Sąd działając z urzędu nie znalazł podstaw, by podważać ich autentyczności, wiarygodności i mocy dowodowej.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania złożone przez świadka i powodów albowiem były one zgodne z zebrany materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Swoje roszczenie o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji powodowie wywodzili z treści art. 841 § 1 k.p.c., zgodnie z którym osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa.

W pierwszej kolejności wymagał jednak rozważenia zarzut podniesiony przez pozwaną Bank (...) Spółkę Akcyjną w W. w zakresie uchybienia terminowi do złożenia przez powódkę A. K. (2) powództwa o zwolnienie spod egzekucji zajętej nieruchomości położonej w R., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadził księgę wieczystą o numerze (...). Stosownie bowiem do art. 841 § 3 k.p.c. powództwo o zwolnienie spod egzekucji można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych. Zarzut pozwanej był nie zasadny. Pozwana nie wykazała, wbrew art. 6 k.c. daty w jakiej o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości dowiedzieli się A. K. (2), czy spadkobiercy po R. K. tj. M. S., i A. K. (1). W/w nie zostali bowiem zawiadomieni przez Komornika Sądowego o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości, nie doręczono im również odpisu postanowienia o powołaniu biegłego do oszacowania w/w nieruchomości, co wynika z dołączonych do sprawy dokumentów w aktach Km (...). Pierwszym dokumentem świadczącym o możliwości wiedzy M. S. o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z w/w nieruchomości była notatka urzędowa z dnia 28 listopada 2016 roku sporządzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Ł. T. z rozmowy z biegłą W. L., w której biegła informowała, że w rozmowie

telefonicznej z kobietą, która przedstawiła się jako M. S. uzgodniła dobrowolny termin oględzin w/w nieruchomości. Przesłuchana na powyższą okoliczność świadek W. L. z uwagi na upływ czasu nie była w stanie powiedzieć, skąd miała numer telefonu do M. i D. S. i kiedy przeprowadziła z M. S. rozmowę telefoniczną. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż w dniu 28 listopada 2016 roku M. S. dowiedziała się o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości, prawdopodobnie również w tej dacie wiedzę taką posiadali również pozostali powodowie. Tym samym powódka A. K. (2) w terminie złożyła pozew o zwolnienie spod egzekucji w/w nieruchomości albowiem pozew został przez nią wniesiony w dniu 28 grudnia 2016 roku, a zatem w terminie miesiąca od dnia, w którym dowiedziała się o naruszeniu jej prawa poprzez wszczęcie postępowania egzekucyjnego z w/w nieruchomości. W tym miejscu Sąd w pełni podziela stanowisko zawarte w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2020 roku III CZP 83/19, że rygoryzm rozwiązania przyjętego w art. 841§ 3 k.p.c. i jego dyskusyjne aksjologiczne uzasadnienie przemawiają za tym, by preferować w tym zakresie rozwiązania przychylne osobie trzeciej, której prawa egzekucja narusza.

Sąd w pkt. 1 wyroku uwzględnił powództwo w całości. Powodowie wykazali w toku postępowania, że w momencie wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) w sprawie Km (...) w/w nieruchomość nie stanowiła własności pozwanego M. K., a własność A. K. (2) i spadkobierców po R. K.. A. K. (2) i R. K. nabyli ją bowiem w drodze zasiedzenia z dniem 01 stycznia 1985 roku do wspólności majątkowej małżeńskiej. Skierowanie do w/w nieruchomości egzekucji przeciwko ujawnionemu właścicielowi tj. pozwanemu M. K. naruszało zatem prawa powodów. Pozwani wprawdzie kwestionowali powództwo podnosząc zarzut istnienia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotekach t.j. Dz.U. z 2019 rok, poz. 2204), zgodnie z którą w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe, to zdaniem Sądu zarzut ten był niezasadny. Zdaniem Sądu pozwana Bank (...) Spółka Akcyjna w W. skutecznie nabyła ograniczone prawo rzeczowe na w/w nieruchomości w postaci hipoteki właśnie dzięki istnieniu rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej i może wystąpić z roszczeniem przeciwko powodowi D. S. jako dłużnikowi rzeczowemu. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego może prowadzić wówczas przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, w tym wszcząć postępowanie egzekucyjne z w/w nieruchomości. Zdaniem Sądu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie upoważnia jednak do prowadzenia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi, co do którego wykazano, jak w niniejszym postępowaniu, że nie był w chwili wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości jej właścicielem. Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości bowiem nie jest nabyciem prawa własności lub innego prawa rzeczowego poprzez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej, o którym stanowi art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powodowie wygrali sprawę w całości. Mając na uwadze powyższe, Sąd w pkt. 2 wyroku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 12.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową złożyła się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 7.500 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

R., dn. 12 kwietnia 2021 roku

Sygn. akt I C 105/20

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
 2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
- pełnomocnikowi powodów,

- pełnomocnikowi pozwanej Bank (...) Spółki Akcyjnej w W.,

3. kal. 14 dni lub z wpływem

R., dn. 12 kwietnia 2021 roku