

Sygn. akt III C 1269/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Westra

Protokolant: pracownik biurowy Piotr Malicki

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) Spółki Akcyjnej w B.

przeciwko (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w K., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w Z.

o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji

I. oddała powództwo;

II. zasądza od Syndyka masy upadłości (...) Spółki Akcyjnej w B. na rzecz (...) Banku (...) Spółka Akcyjna w K. kwotę 7217,00 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych), na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 7210 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. nieopłacone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt III C 1269/13

UZASADNIENIE

Powód będący Syndykiem masy upadłości (...) Spółki Akcyjnej w upadłości likwidacyjnej w B. w pozwie z dnia 9 września 2013 roku wniósł o :

1. zwolnienie spod egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie D. W. lokalu użytkowego, stanowiącego odrębną własność, położonego w Z. w budynku przy ulicy (...), oznaczonego numerem (...), dla którego Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w sprawach:

a) o sygn. akt KM 548/12 z wniosku wierzyciela (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w K. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B., na podstawie tytułu wykonawczego - bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...)/DKZR, oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 23 kwietnia 2012 r. sygn. akt I Co 193/12;

b) o sygn. akt Km 826/12 z wniosku wierzyciela (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B., na podstawie tytułu wykonawczego – nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 29 kwietnia 2011 r. sygn. akt VI GNC 39/11;

2. zasądzenie solidarnie od pozwanych (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w K., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz Syndyka masy upadłości (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

W odpowiedzi na powyższy pozew pozwana (...) Sp. z o.o. w piśmie z dnia 14 października 2013 r. oświadczyła, że uznaje przedmiotowe powództwo w całości i wniosła o zasądzenie kosztów postępowania na podstawie art. 101 k.p.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 października 2013 roku pozwany (...) Bank (...) S.A. w K. wniósł o oddalenie powództwa wobec niego w całości.

Pismem z dnia 4 marca 2014 roku powód wniósł o dopozwanie Wspólnoty Mieszkaniowej Z. przy ul. (...). W uzasadnieniu do powyższego wskazał, iż w dniu 30 stycznia 2014 roku w księdze wieczystej (...) dokonano wpisu o przyłączeniu się do egzekucji kolejnego wierzyciela – Wspólnoty Mieszkaniowej Z..

Postanowieniem z dnia 25 marca 2014 r. tut. Sąd na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej Wspólnotę Mieszkaniową Z. ul. (...).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. w piśmie z dnia 14 kwietnia 2014 r. uznała powództwo w niniejszej sprawie i wniosła o nieobciążanie jej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Pozwana(...) Sp. z o.o. w K. w toku postępowania nie zajęła stanowiska w sprawie.

Na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2014 r. pozwany (...) Bank (...) S.A. podtrzymał swoje stanowisko, zaś pozwana (...) Sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 3 lutego 2011 roku powód (...) S. A. z siedzibą w B. zawarł w formie aktu notarialnego umowę (rep. A (...)) z pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B., w której przeniósł na rzecz pozwanej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Z. w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...), oznaczonego numerem (...), dla którego Sąd Rejonowy w Wołominie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (okoliczność bezsporna, dowód: kopia wyroku zaocznego z dnia 26 stycznia 2012 r. k.35-36).

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie o sygn. akt V GU 11/11 ogłosił upadłość (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), w celu likwidacji majątku dłużnika, równocześnie wyznaczając Syndyka w osobie R. L. (okoliczność bezsporna, dowód: Postanowienie z dnia 1 lipca 2011 r. k. 14).

W prawomocnym wyroku zaocznym z dnia 26 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt X GC 597/11 uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki Ł. J. umowę z dnia 3 lutego 2011 r. zawartą w formie aktu notarialnego za rep. A nr (...) (okoliczność bezsporna, dowód: kopia wyroku zaocznego z dnia 26 stycznia 2012 r. k. 35-36).

Na wniosek Ł. J., w oparciu o powyższe orzeczenie Sądu Okręgowego w Łodzi, przeciwko (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej wszczęta została egzekucja prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie D. W. z przedmiotowej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna, dowód: Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości k. 37).

Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości doręczone zostało powodowi w dniu 2 sierpnia 2013 r. W zawiadomieniu wskazano, iż egzekucja przeciwko dłużnikowi (...) S.A. w upadłości prowadzona jest na podstawie tytułów wykonawczych:

- postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 września 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. akt X GC 597/11;

- wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 stycznia 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. akt X GC 597/11;
- postanowienia Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 1 lipca 2013 r., wydanego w sprawie o sygn. akt VI GCo 83/13
- oraz nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Toruniu w sprawie o sygn. akt VI GNc 98/11 (dowód: Zawiadomienie k. 37, kopia korespondencji elektronicznej k. 41-49).

W księdze wieczystej nr (...) przedmiotowej nieruchomości w dniu 23 sierpnia 2011 r. ujawniony został wpis o ustanowieniu hipoteki umownej, na kwotę 390.000 zł, na rzecz (...) Banku (...) S.A. oddziału w Ł. (okoliczność bezsporna, dowód: odpis księgi wieczystej k. 29 i 33-34).

W księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości z dniem 30 stycznia 2013 r. ujawnione zostało ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości, w sprawie o sygn. akt KM 548/12, na podstawie wniosku wierzyciela (...) Banku (...) S.A. działającego na podstawie tytułu wykonawczego – Bankowego Tytułu Egzekucyjnego nr (...)DKZR, postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 23 kwietnia 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I Co 193/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 2 maja 2012 r. (dowód: odpis księgi wieczystej k. 25-26 i 34).

W dniu 30 stycznia 2014 r. w księdze wieczystej w/w nieruchomości ujawnione zostało ostrzeżenie o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, w sprawie o sygn. akt KM 826/12, na podstawie wniosku wierzyciela (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, działającego na podstawie tytułu wykonawczego – nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawie o sygn. akt VI GNc 39/11, postanowienia Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 2 kwietnia 2012 r. wydanego w sprawie VI GNc 39/11 oraz zawiadomienia o przyłączeniu do egzekucji (dowód: odpis księgi wieczystej k. 26).

W dniu 30 stycznia 2014 r. w powyższej księdze wieczystej dokonano również wpisu wzmianki o przyłączeniu się do egzekucji przez kolejnego wierzyciela spółki (...) sp. z o.o., tj. Wspólnoty Mieszkaniowej Z. w sprawie o sygn. akt KM 715/13 (okoliczność bezsporna, pismo powoda wraz z odpisem księgi wieczystej k. 103-111).

W dniu 25 lutego 2014 r. sygn. akt X GC 911/13 Sąd Okręgowy w Łodzi wydał wyrok zaoczny, w którym nakazał (...) Sp. z o.o. wydać do masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w B., nieruchomość lokalową, co do której prowadzona jest egzekucja oraz ustalił, że stanowi ona składnik masy upadłości (...) S.A. (odpis wyroku k. 138-139).

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt KM 548/12 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie, D. W. umorzył postępowanie egzekucyjne wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji (dowód: postanowienie k. 238).

Pozew w niniejszej sprawie złożony został przez powoda w placówce operatora pocztowego w dniu 4 września 2013 r. (dowód: k. 228).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić, nie może być ono bowiem uwzględnione z uwagi na uchybienie terminowi określonemu w art. 841 § 3 k.p.c. zgodnie z którym powództwo to można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych. Powyższy termin ma charakter materialnoprawny i nie podlega przywróceniu. Takie samo stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w swoim wyroku z dnia 17 kwietnia 2013 roku I ACa 79/13 wskazując, iż „sam fakt uchybienia terminowi z art. 841 § 3 k.p.c. powoduje bezwzględną konieczność oddalenia powództwa bez potrzeby oceny jego merytorycznej zasadności”.

Sąd Okręgowy przyjął ponad wszelką wątpliwość, że powód wiedział o zajęciu prawa od dnia 2 sierpnia 2013 r., czyli od momentu doręczenia mu zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwania do zapłaty, sporządzonego przez komornika sądowego. Pisma te zawierały dane przedmiotowej nieruchomości, w tym oznaczenie księgi wieczystej, umożliwiające zapoznanie się z jej stanem prawnym za pomocą Centralnej Bazy Danych Ksiąg

Wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości. W ocenie Sądu, trudno przyjąć za wiarygodne twierdzenie strony powodowej, iż Syndyk nie dokonał sprawdzenia wpisów w przedmiotowej księdze wieczystej, a jedynie przesłał drogą elektroniczną powyższe dokumenty do pełnomocnika.

Przyjmując, jako datę powzięcia informacji o zajęciu przedmiotowej nieruchomości dzień 2 sierpnia 2013 r., należy uznać, że termin na złożenie powództwa interwencyjnego upłynął powodowi z dniem 2 września 2013 roku, co znajduje potwierdzenie w art. 112. k.c., który stanowi, że termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było - w ostatnim dniu tego miesiąca. Pozew złożony został w dniu 4 września 2013 r., a więc dwa dni po terminie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił pozew ze względu na uchybienie terminowi z art. 841 § 3 k.p.c. co skutkuje wygaśnięciem uprawnienia do złożenia powództwa z art. 841 § 1 k.p.c.

Nawet gdyby jednak przyjąć, iż powód nie uchybił powyższemu terminowi dochodzone przez niego roszczenie w ocenie Sądu nie może być uznane za zasadne.

Wskazać należy, że powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji stanowi środek merytorycznej obrony osoby trzeciej, której prawa zostały przez egzekucję naruszone. Nie jest ono ukierunkowane na zwalczanie tytułu wykonawczego, zmierza bowiem do przeciwstawienia się prowadzeniu egzekucji z określonego przedmiotu (por. O. Marcewicz, „Komentarz aktualizowany do art. 841 Kodeksu postępowania cywilnego”, LEX nr 167121). Legitymacja czynna służy więc każdej osobie trzeciej niewymienionej w tytule wykonawczym, której prawa podmiotowe zostały naruszone, bez względu na stosunki łączące ją z dłużnikiem. Naruszenie to musi dotyczyć prawa materialnego (por. S. Kozik, „Komentarz do art. 841 kodeksu postępowania cywilnego”, LEX nr 32270). Raz jeszcze podkreślić należy, że osoba trzecia w powództwie ekscydencyjnym nie zwalcza tytułu wykonawczego, lecz jedynie sprzeciwia się prowadzeniu egzekucji z konkretnego przedmiotu, gdy narusza to jej prawa. Wierzyciel nie może w takiej sytuacji podnosić, że posiada roszczenie wobec osoby trzeciej, jeżeli osoba ta nie jest wymieniona w tytule wykonawczym („Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz”, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1969, s. 1158). W literaturze jako przykłady naruszenia prawa mogące stanowić podstawę powództwa wskazuje się: skierowanie egzekucji do przedmiotu stanowiącego własność osoby trzeciej, czy też sytuację, w której osobie trzeciej przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do zajętego przedmiotu, a ustawa nie nakazuje uwzględnić tego prawa w inny sposób w egzekucji. Legitymowany biernie w sprawie toczonej w oparciu o art. 841 k.p.c. jest zaś wierzyciel egzekwujący. Przepis nakazuje pozwać również dłużnika, jeżeli kwestionuje on prawo powoda. Jeżeli egzekucję prowadzi kilku wierzycieli, osoba trzecia powinna pozwać tych, którzy nie uznali żądania powoda o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji. Stosownie do ugruntowanego w orzecznictwie i literaturze poglądu, w opisanej powyżej sytuacji pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem mamy do czynienia ze współuczestnictwem koniecznym (por. S. Kozik, „Komentarz do art. 841 kodeksu postępowania cywilnego”, LEX nr 32270).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należy, iż przesłanki roszczenia opartego o treść art. 841 k.p.c. mają charakter podmiotowy i przedmiotowy, przy czym muszą one występować łącznie. Nie ulega wątpliwości, iż w zakresie toczących się pod sygn. akt Km 548/12 oraz Km 826/12 egzekucji powód jest osobą trzecią, nie jest on bowiem wskazany jako dłużnik w tytułach egzekucyjnych, ani nie została nadana przeciwko niemu klauzula wykonalności jako dłużnikowi, współdłużnikowi albo odpowiadającemu na innej podstawie.

W ocenie Sądu powód nie zdołał jednak wykazać drugiej z obligatoryjnych przesłanek – egzekucja skierowana do przedmiotowej nieruchomości nie narusza bowiem jego prawa. Dla ustalenia, czy egzekucja narusza prawa osoby trzeciej, decydujące znaczenie ma fakt, czy wierzyciel ma prawo zaspokojenia z zajętego przedmiotu. Osoba trzecia musi zatem wykazać, że przysługuje jej prawo podmiotowe o charakterze bezwzględny lub względnym w sensie materialnym, które doznaje ochrony w egzekucji.

Syndyk masy upadłości (...) S.A. w B. nie udowodnił zdaniem Sądu, aby służyło mu jakikolwiek prawo materialne względem zajętej nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezsporną pozostaje okoliczność orzeczenia przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygn. akt 597/11 o bezskuteczności umowy z dnia 3 lutego 2011 r. – zawartej pomiędzy (...) S.A., jako sprzedającym i (...)sp. z o.o. jako kupującym – w stosunku do wierzyciela powoda, Ł. J.. Nie ulega również wątpliwości, iż o fakcie wydania tego wyroku oraz o samej transakcji sprzedaży Syndyk powziął wiadomość dopiero w momencie otrzymania zawiadomienia o wszczęciu egzekucji przeciwko będącej w (...) spółce (...). Przed powyższą datą Syndyk nie posiadał informacji na temat toczącego się postępowania w sprawie o sygn. akt 597/11 z powództwa Ł. J..

Nie ulega wątpliwości, iż powód nie jest właścicielem przedmiotu zajęcia. Powód powoływał się na orzeczenie uznające na podstawie art. 527 k.c. za bezskuteczną wobec Ł. J. umowę sprzedaży z dnia 3 lutego 2011 r., zawartą pomiędzy spółką (...) i spółką (...), jednak treść tego orzeczenia nie kreuje nowego stanu prawnego w zakresie prawa własności. Również treść wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 25.02.2014r. sygn.. akt. X GC 911/13 nie stanowi podstawy do uznania, iż prowadzenie egzekucji z nieruchomości narusza prawa powoda. Przedmiotowym wyrokiem nakazano wydanie nieruchomości lokalowej do masy upadłości. Orzeczenie powyższe ma tylko takie znaczenie, że syndyk może zaspokoić wierzycieli z tego przedmiotu w ramach postępowania upadłościowego. Nie tworzy natomiast żadnego uprawnienia w sensie materialnoprawnym do władania tym przedmiotem w rozumieniu przepisów k.c. – właścicielem jest nadal podmiot wpisany w księdze wieczystej jako właściciel. Oczywiście jest, że dwutorowe prowadzenie postępowań celem zaspokojenia wierzycieli: - jednego przez komornika w trybie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzycieli pozwanego (...), a drugiego przez syndyka w ramach postępowania upadłościowego w celu zaspokojenia wierzycieli upadłego, stanowi niedogodność dla syndyka w tym sensie, że nie będzie on jedynym podmiotem podejmującym decyzję odnośnie zaspokojenia wierzycieli z tego składnika, ale ta sytuacja nie kreuje po stronie syndyka żadnych materialnych praw podmiotowych, które mogłyby być chronione w trybie powództwa z art. 841 k.p.c. W sytuacji, gdy powód twierdzi, że to syndyk masy upadłości jest jedynym podmiotem który może zaspokajać wierzycieli z tej nieruchomości a nie komornik, winien skorzystać z innych środków prawnych właściwych do obrony tych praw w trybie skargi na czynności komornika sądowego, uznając, że komornik narusza prawo prowadząc w dalszym ciągu egzekucję z nieruchomości. Mając powyższe na uwadze uznać należy, że powód nie ma legitymacji do występowania z powództwem w trybie art. 841 k.p.c. ponieważ żadne jego prawa materialne nie zostały naruszone i z tych względów powództwo podlega oddaleniu.

Ponadto wskazać należy, że w niniejszej sprawie pozwany (...) Bank (...) S.A. prowadzi postępowanie egzekucyjne z przedmiotowej nieruchomości jako wierzyciel hipoteczny. Wpis o hipotece ustanowionej na rzecz pozwanego ujawniony został w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości w dniu 23 sierpnia 2011 r. Nie ulega wątpliwości, iż podstawę powództwa z art. 841 § 1 k.p.c. może stanowić zajęcie w toku egzekucji przedmiotu, do którego osobie trzeciej przysługuje ograniczone prawo rzeczowe. Jednakże zajęcie w toku egzekucji przedmiotu obciążonego ograniczonym prawem rzeczowym stanowi naruszenie prawa osoby trzeciej w rozumieniu przepisu 841 § 1 tylko w sytuacji, gdy ustawa nie nakazuje uwzględniać tego prawa w egzekucji w inny sposób. Zgodnie z rozpowszechnionym w literaturze i orzecznictwie poglądem, przysługujące osobie trzeciej ograniczone prawa rzeczowe i prawa względne, które uzyskały przez wpis w księdze wieczystej rozszerzoną (poza stosunek zobowiązaniowy, z którego wynikają) skuteczność, chronione są w egzekucji z nieruchomości (por. O. Marcewicz, „Komentarz aktualizowany do art. 841 Kodeksu postępowania cywilnego”, LEX nr 167121; wyrok SA w Lublinie z dnia 9 grudnia 1998 r., I ACa 352/98, Apel. - Lub. 1999, nr 2, poz. 4). Powyższe stanowisko podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 21 grudnia 1999 r. (sygn. akt I ACa 1031/99) wskazał, iż „jeżeli choćby jednemu wierzycielowi, na rzecz którego prowadzona jest egzekucja, przysługuje uprawnienie zaspokojenia swojej wierzytelności z zajętego przedmiotu, to osoba trzecia nie ma podstawy do wytoczenia powództwa ekscydencyjnego, gdyż jej prawa nie są naruszone w myśl art. 841 k.p.c. Sama egzekucja jest zatem dopuszczalna, a kwestia możliwości oraz kolejności zaspokojenia wierzycieli osobistych i rzeczowych ma charakter wtórny i rozstrzygana będzie w toku podziału sumy uzyskanej z egzekucji”. W niniejszej sprawie zastosowanie będzie więc miała instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, wynikająca z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: w.k.w.). Stosownie do powyższego przepisu, w razie niezgodności

między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawa rzeczowe. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd w pełni popiera stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu do wyroku z dnia 21 grudnia 1999 r., zgodnie z którym prawo własności nie ujawnione w księdze wieczystej może zostać ograniczone w takim zakresie w jakim narusza prawo nabyte według stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. W konsekwencji, w myśl art. 65 ust. 1 u.k.w. wierzyciel, na którego rzecz obciążono nieruchomość hipoteką, może dochodzić z niej zaspokojenia bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Co więcej, zgodnie z orzecznictwem, nawet stwierdzenie bezwzględnej nieważności umowy sprzedaży nieruchomości nie pociąga za sobą skutku w postaci zniesienia ustanowionej hipoteki, jeżeli w grę wchodzi rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2009 r., III CZP 134/08). W niniejszej sprawie nie ulega zaś wątpliwości, że hipoteka ujawniona w księdze wieczystej nr (...) objęta jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazać przy tym należy, iż dla uznania powództwa za niezasadne, wystarczającym było potwierdzenie tego faktu w odniesieniu do choćby jednej z hipotek. Z prawnego punktu widzenia z przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest bowiem jedna egzekucja z nieruchomości, do której przyłączeni zostali pozostali wierzyciele i dochodzi do wspólnego zajęcia na rzecz nich. W konsekwencji, o czym była już mowa, w procesie opartym na art. 841 k.p.c. dochodzone jest wspólne powództwo o ukształtowanie prawa, czego konsekwencją jest współuczestnictwo materialne jednolite, konieczne. Wyrok w niniejszej sprawie obejmować więc musiał swoim rozstrzygnięciem wszystkich pozwanych, w tym (...) Sp. z o.o. w K., która w toku postępowania nie zajęła stanowiska w sprawie. Z uwagi również na powyższe Sąd na rozprawie z dnia 28 lipca 2014 r. stwierdził, że uznanie powództwa dokonane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.

Mając powyższe na uwadze, z uwagi na brak spełnienia przesłanek wynikających z art. 841 k.p.c. Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt I wyroku.

Na marginesie wskazać również należy, że postanowieniem z dnia 9 lipca 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt KM 548/12 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie, D. W. umorzył postępowanie egzekucyjne wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. W dniu wyrokowania Sąd nie posiadał informacji na temat uprawomocnienia się powyższego orzeczenia. Podkreślić jednak należy, iż z momentem prawomocnego umorzenia postępowania egzekucyjnego roszczenie w niniejszej sprawie powoda o zwolnienie spod egzekucji stanie się bezprzedmiotowe.

O kosztach w pkt II wyroku Sąd orzekł w oparciu o art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszeniu przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Rozstrzygnięcie w pkt III orzeczenia Sąd oparł zaś o art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.