

Sygn. akt V ACa 534/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w (...) – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Daniszewska (spr.)
Sędziowie:	SA Artur Lesiak SA Roman Kowalkowski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Naróg

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2019 r. w (...) na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko P. L. i Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

o zwolnienie od egzekucji

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 15 marca 2018 r. sygn. akt I C 128/16

I. oddala apelację,

I. zasądza od powoda na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Artur Lesiak SSA Anna Daniszewska SSA Roman Kowalkowski

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 534/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w pozwie przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) (poprzednio (...) Oddział Terenowy w P.) i P. L. wniosła o zwolnienie udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości stanowiącej własność (...) spółki z o.o. w G., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą

(...) z egzekucji prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. J. Ż., sygn. km (...) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w dniu 31 października 2014r. aktem notarialnym nr Rep. A (...) sporządzonym przez notariusz A. M. zawarła umowę przedwstępną nabycia nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...). W treści § 1 ust. 2 ppkt. f oraz g w/w akcie notarialnego strona powodowa została przez sprzedającego, P. L., poinformowana o złożeniu przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. J. Ż. wniosku o ujawnienie toczącej się egzekucji pod sygn. km (...) z wniosku wierzyciela (...) w S. celem wyegzekwowania kwoty 113.767,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Aktem notarialnym z dnia 15 grudnia 2014 r. nr Rep. A (...) powodowa spółka dokonała zakupu w/w nieruchomości, natomiast wniosek komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. J. Ż. o dokonanie wzmianki o toczącej się egzekucji został prawomocnie oddalony (wykreślenie wzmianki nastąpiło w dniu 7 stycznia 2015 r.) W chwili obecnej brak jest zatem jakiegokolwiek wzmianki o zajęciu udziału w nieruchomości.

Powódka wskazała, że w ostatnim czasie nosiła się z zamiarem zbycia w/w nieruchomości. W związku z powyższym prezes zarządu spółki J. A. przeglądał zamieszczone w internecie oferty zbycia podobnych nieruchomości. W trakcie tej czynności, w dniu 15 marca 2016 r. natknął się na umieszczone na stronie internetowej obwieszczenie o licytacji udziału w nieruchomości, stanowiącej własność spółki, wyznaczonej na dzień 27 kwietnia 2016 r. godz. 12.00. W tej dacie powód powziął informację o kontynuowaniu egzekucji z udziału spółki w nieruchomości, pomimo odmowy ze strony sądu wieczystoksięgowego dokonania wpisu o zajęciu udziału w nieruchomości przez organ egzekucyjny oraz wykreśleniu wzmianki o złożeniu przez organ egzekucyjny wniosku w tym zakresie.

Powódka podała, że nie została poinformowana przez organ egzekucyjny o terminie licytacji udziału nieruchomości. Powołując się na przepis art. 133 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. strona powodowa zakwestionowała fakt doręczenia obwieszczenia o licytacji osobie upoważnionej do odbioru korespondencji. Tym samym powódka uznała, że termin z art. 841 § 3 k.p.c., upływa z dniem 14 kwietnia 2016 r.

Jednocześnie strona powodowa wskazała, iż wprawdzie z akt postępowania egzekucyjnego wynika, iż zawiadomienie o terminie licytacji zostało odebrane w dniu 1 marca 2016 r. przez G. A. (matkę prezesa zarządu J. A.). Osoba ta nie jest jednak upoważniona do odbierania korespondencji w imieniu spółki.

W ocenie strony powodowej, przedstawione okoliczności w postaci braku wpisu w księdze wieczystej dotyczącej zajęcia udziału w nieruchomości stanowią o zasadności wywiedzionego roszczenia. Wbrew bowiem zapisom księgi wieczystej organ egzekucyjny kontynuuje postępowanie egzekucyjne i zmierza do zlicytowania udziału w nieruchomości.

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując, iż ma prawo zaspokoić się z nieruchomości zajętej w toku egzekucji wszczętej przed jej nabyciem przez powoda. Wierzyciela chroni bowiem przepis art. 930 § 1 k.p.c., stanowiący, iż rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie.

Pozwany wskazał, że powódka wiedziała, iż udział w nieruchomości został zajęty przez komornika w toku egzekucji.

Na skuteczność zajęcia udziału w nieruchomości i jego dalsze skutki nie ma wpływu brak ujawnienia w dziale II księgi wieczystej KW (...) wzmianki o wszczęciu egzekucji. Fakt nieujawnienia w księdze wieczystej wzmianki wynikał bowiem z niedopełnienia obowiązków wynikających z przepisów o księgach wieczystych ciążyących na współwłaścicielach nieruchomości: P. L. i jego żonie M. L., którzy po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód i powrotu żony M. do nazwiska panińskiego H., oraz zmianie udziału w majątku wynoszącym po 1/2 nie złożyli stosownego wniosku o właściwy wpis w dziale II księgi wieczystej. Przy czym w dziale II księgi wieczystej znajdował się wówczas wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie pozwanego, brak zmian w księdze wieczystej był świadomym zaniechaniem dłużnika mającym na celu uniemożliwienie skutecznego wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, o czym wiedzę posiadała również powódka.

Pozwany z ostrożności procesowej podniósł, iż przekroczony został miesięczny termin do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie. Obwieszczenie o licytacji odebrane zostało przez G. A. w siedzibie spółki w dniu 1 marca 2016 r., przy czym na zwrotnym potwierdzeniu odbioru znajdowała się adnotacja, że jest ona uprawniona do odbioru korespondencji. Również ta sama osoba odebrała w dniu 20 kwietnia 2015 r. obwieszczenie o terminie opisu i oszacowania udziału w nieruchomości, którego odbioru spółka nie kwestionowała. Fakt, iż G. A. odbierała korespondencję w siedzibie powodowej spółki potwierdzają również jej podpisy na dowodzie doręczenia załączonym do korespondencji wysyłanej przez pozwaną. Spółka uznawała korespondencję, jako odebraną i nie kwestionowała nieprawidłowości w doręczeniu pism, a korespondencja docierała do uprawnionych organów. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 4 kwietnia 2016 r., a więc po upływie miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 841 § 3 k.p.c.

Pozwany P. L., nie zajął stanowiska w sprawie i nie stawił się na żadną z wyznaczonych rozpraw.

Wyrokiem z dnia 15 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w S.:

1. oddalił powództwo w całości;
2. zasądził od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) kwotę 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy w (...) zasądził od P. L. na rzecz(...)(...) w W. Oddział Terenowy w G. (obecnie Krajowy Ośrodek (...)) kwotę 113.767,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Wyrok ten został zaopatrzony w klauzulę wykonalności w dniu 27 sierpnia 2010 r.

Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego zostało wszczęte w dniu 4 listopada 2013 r. przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. S. B. postępowanie egzekucyjne skierowane do udziału 1/2 nieruchomości dłużnika w G., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...). Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. S. B., z uwagi na zbieg egzekucji, przekazał sprawę komornikowi sądowemu przy Sądzie Rejonowym w S. J. Ż., tj. temu, który pierwszy wszczął egzekucję z przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie egzekucyjne zarejestrowane zostało pod sygn. km (...).

Wniosek komornika o wpisanie w dziale III księgi wieczystej

nr (...) wzmianki o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela (pozanego Krajowego Ośrodka (...)) do egzekucji z należącego do P. L. udziału w wysokości 1/2 we własności nieruchomości objętej tą księgą został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w S. z dnia 27 października 2014 r. Podstawą oddalenia wniosku była niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, polegająca na wpisaniu właścicieli nieruchomości na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a nie w częściach po 1/2.

W dniu 31 października 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. zawarła z P. L. i M. H. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G., a objętą księgą wieczystą (...).

W dniu 15 grudnia 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. nabyła od P. L. i M. H. nieruchomość objętą księgą wieczystą (...).

W dacie zawierania powyższych umów spółka posiadała wiedzę o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym w sprawie km (...), jak i o tym, że w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości ujawnieni są P. L. oraz M. L. (wówczas już M. H.) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Spółka miała również wiedzę, iż M. H. i P. L. nie złożyli w Sądzie Rejonowym w S. wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej ich samych, jako współwłaścicieli nieruchomości, w udziałach po 1/2 każde z nich.

Począwszy od lipca 2014 r. spółka (...) prowadziła bezskutecznie z Krajowym Ośrodkiem (...) negocjacje w przedmiocie wykupu zadłużenia P. L.. Negocjacje te prowadzone również były po nabyciu nieruchomości przez powódkę.

Siedziba spółki (...) mieści się w G. przy ul. (...).

Pod tym adresem mieszka też G. A., będąca matką poprzedniego prezesa zarządu spółki J. A., jak i obecnego prezesa zarządu spółki W. A..

G. A. nie sprawuje żadnej funkcji w tej spółce, obecnie nie pracuje też na jej rzecz. Przeszło 4 lata temu była zatrudniona w spółce w charakterze pomocy biurowej. G. A. odbierała korespondencję kierowaną do spółki. Czyniła to nawet wówczas, gdy w lokalu przy ul. (...) przebywali prezesi zarządu spółki.

W dniu 1 marca 2016 r. G. A. odebrała kierowane przez komornika sądowego do spółki (...) zawiadomienie o terminie licytacji nieruchomości położonej w G. objętej księgą wieczystą (...). Na zwrotnym potwierdzeniu odbioru zaznaczono, iż przesyłkę doręczono upoważnionemu pracownikowi.

Sąd meriti wskazał, że powódka wystąpiła przeciwko pozwanym z roszczeniem opartym na przepisie art. 841 § 1 k.p.c. stanowiącym, iż osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu spod egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Przedmiotowe powództwo, jak wynika z § 3 tegoż przepisu, może być wniesione w terminie miesiąca od dnia, w którym osoba trzecia dowiedziała się o naruszeniu jej praw w wyniku prowadzonej egzekucji, chyba, że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych.

Termin ten jest terminem prawa materialnego o charakterze prekluzyjnym, który nie podlega przywróceniu. Naruszenie powyższego terminu skutkuje wygaśnięciem uprawnienia osoby trzeciej do domagania się zwolnienia zajętej rzeczy od egzekucji.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie spór koncentrował się wokół kwestii, czy strona powodowa wniosła powództwo z zachowaniem terminu wskazanego w art. 841 § 3 k.p.c. oraz świadomości władz spółki, co do toczącej się w stosunku do spornej nieruchomości egzekucji.

Powódka w pozwie wskazywała, iż korespondencja kierowana do spółki, a zawierająca zawiadomienie o terminie licytacji nieruchomości, odebrana została przez G. A. - matkę ówczesnego prezesa zarządu J. A., w dniu 1 marca 2016 r., zaznaczając jednocześnie, iż osoba ta nie była upoważniona do odbioru korespondencji kierowanej do spółki.

Strona pozwana zaprzeczyła powyższemu twierdzeniu podnosząc, iż G. A. wielokrotnie odbierała korespondencję kierowaną do spółki i skuteczność odbioru nie była kwestionowana przez spółkę. Nie było przy tym sporne pomiędzy stronami, że doręczenia dokonano na adres siedziby spółki wskazany w KRS.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w tym w szczególności z zeznań świadka G. A., zdaniem Sądu Okręgowego, nie pozwoliło na podzielenie tej zasadniczej dla bytu niniejszego roszczenia argumentacji strony powodowej. G. A. w swoich zeznaniach w sposób jednoznaczny i kategoryczny wskazała, iż choć nie była osobą formalnie uprawnioną do odbierania korespondencji kierowanej do spółki, to faktycznie ją odbierała. Czyniła to nawet wówczas, gdy w siedzibie spółki obecny był prezes jej zarządu. Nie można było zatem, zdaniem Sądu Okręgowego, uznać, by czynność tę wykonywała jedynie okazjonalnie. Tym samym za niewiarygodne uznał Sąd Okręgowy zeznania J. A. (byłego prezesa zarządu spółki), iż G. A. nie odbierała korespondencji kierowanej do spółki (...). Zeznania G. A. pozwoliły na ustalenie, że zasadą było, iż to ona odbierała korespondencję kierowaną do spółki. Spółka nie mogła zatem zasłaniać się bezskutecznością doręczenia.

Skoro więc powódka dowiedziała się o licytacji nieruchomości w dniu 1 marca 2016 r., Sąd meriti uznał, że termin do złożenia powództwa o zwolnienie od egzekucji upłynął bezskutecznie z dniem 1 kwietnia 2016 r. Tym samym złożenie pozwu w dniu 4 kwietnia 2016 r. było spóźnione.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 841 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy zważył ponadto, że nawet gdyby termin do wniesienia powództwa nie został przekroczony, żądanie nie mogłoby zostać uznane za zasadne. Nie ulegało bowiem wątpliwości Sądu meriti, że zgodnie z regulacją art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (...). Jednakże 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 (art. 925 § 1 i 2 k.p.c.).

W świetle zacytowanej normy nie ulegało wątpliwości Sądu, że pomimo braku wpisu zajęcia do księgi wieczystej rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu pozostanie bez wpływu na toczące się postępowanie egzekucyjne, jeżeli okaże się, że nabywca wiedział o wszczęciu egzekucji.

Sytuacja taka bez wątpienia, zdaniem Sądu Okręgowego, zaistniała w niniejszej sprawie. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że już na etapie, kiedy spółka nosiła się z zamiarem zakupu udziału w nieruchomości od P. L. (dłużnika) prowadziła negocjacje z pozwanym (...) (wówczas (...) w G.) co do spłaty zadłużenia dłużnika, by zakończyć egzekucję. Wnioski te wypływają nie tylko z zeznań świadków, ale również z treści aktów notarialnych – umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (dokładny opis postępowania egzekucyjnego, którego dotyczyła wzmianka w dziale III), jak i umowy ostatecznej, w której powodowa spółka zobowiązuje się spłacić zadłużenie P. L. w stosunku do (...).

Sąd Okręgowy przyjął, że skoro (...) sp. z o. o. wiedziała o wszczęciu egzekucji w stosunku do nieruchomości, skutki zajęcia powstały wobec niej z chwilą, gdy powzięła tę wiadomość, a więc jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. Tym samym – zawarta umowa sprzedaży nie miała wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, toteż powództwo o zwolnienie spod egzekucji nie było zasadne.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy przyjął, że powództwo podlegałoby oddaleniu również na podstawie art. 930 § 1 k.p.c. w zw. z art. 925 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. i zasądził od powódki na rzecz (...) kwotę 10.817 zł, na którą składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 10.800 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 133 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, iż G. A. była osobą uprawnioną do odbioru korespondencji - zawiadomienia o terminie licytacji, podczas gdy w dacie doręczenia obwieszczenia o licytacji nie była już zatrudniona w powodowej spółce, a tym samym nie można jej uznać za osobę uprawnioną do odbioru kierowanej do spółki korespondencji,
2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 930 k.p.c. w zw. z art. 925 § k.p.c. poprzez przyjęcie, iż mimo braku wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu pozostaje bez wpływu na bieg postępowania egzekucyjnego - na dopuszczalność prowadzenia egzekucji z w/w udziału w nieruchomości, stanowiącego majątek powodowej spółki.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zwolnienie udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości stanowiącej własność (...) sp. z o.o. w G., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...) od egzekucji prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S.

J. Ż. pod sygn. km (...), a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodowej spółki zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Wskazać należy, że sąd drugiej instancji w systemie apelacyjnym jest instancją merytoryczną (por. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2000 r. III CKN 812/98, OSNC z 2000 r., nr 10, poz. 193). Oznacza to, że sąd ten ma obowiązek poczynić własne ustalenia faktyczne, po dokonaniu samodzielnej i swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego. Jednocześnie w sytuacji, gdy sąd odwoławczy podziela ustalenia sądu niższej instancji, może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje je za własne, gdyż szczegółowe powtarzanie analizy i roztrząsanie wszystkich dowodów staje się wtedy niecelowe.

W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny – opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach – uznał, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Wobec tego Sąd Apelacyjny ustalenia te w pełni podziela.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, iż w umowie przedwstępnej z dnia 31 października 2014 r. wskazano, iż przywołana sygnatura Dz.Kw.(...) (...) dotyczy wniosku komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. J. Ż. o wpis na udziale (1/2 część) we współwłasności nieruchomości należącym do dłużnika P. L. - wzmianki o toczącej się z wniosku (...) w G. z siedzibą w P. egzekucji w sprawie km (...) prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego - wyroku Sądu Okręgowego w (...) z dnia 10 kwietnia 2009 r. sygn. akt I C (...) (k. 14).

W umowie ostatecznej notariusz poinformowała stawających do aktu o treści i skutkach prawnych wynikających z art. 930 § 1 i § 2 k.p.c., zgodnie z którymi rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, a czynność egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy, zaś rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne.

W umowie przeniesienia własności nieruchomości sprzedający w § 2 ust. 1c ppkt. dd ponownie przywołali sygnaturę wyżej wskazaną - Dz.Kw.(...) (...), a w § 2 ust. 2 pkt j oświadczyli, że Dz.Kw.(...) (...) dotyczy wniosku komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. J. Ż. o wpis na udziale (1/2 części) we współwłasności nieruchomości należącym do dłużnika P. L. wzmianki o toczącej się egzekucji w sprawie km (...) prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego - wyroku Sądu Okręgowego w (...) z dnia 10 kwietnia 2009 r., sygn. akt I C (...), który to wniosek komornika - postanowieniem referendarza sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. z dnia 27 października 2014 r. - został oddalony, a w następnie określono wysokość zadłużenia wobec (...)(które wg stanu na dzień 15 grudnia 2014 r. wynosiło łącznie 254.566,08 zł). Analogicznie, w warunkowej umowie sprzedaży, znalazły się identyczne zapisy w § 2 ust. 1c ppkt. dd i w § 2 ust. 2 pkt f i g.

W § 8 ust. 2 pkt b strony umowy przeniesienia własności nieruchomości złożyły oświadczenie, że część kwoty zadłużenia P. L. w sprawie km (...) w wysokości 260.000 zł spółka zapłaci do 31 grudnia 2014 r. celem spłaty zadłużenia z tytułu postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie km (...), przy czym część tej kwoty w wysokości 255.000 zł przelana zostanie bezpośrednio na ustalony przez strony po podpisaniu aktu, przeznaczony do spłaty tego zadłużenia rachunek bankowy (...) (...)(...), a reszta kwoty w wysokości 5.000 zł przeznaczona zostanie przez spółkę na uiszczenie dodatkowych opłat, czego faktycznie nie dokonano. Podobne postanowienia zawiera umowa warunkowa w § 4 ust. 2 pkt b.

(dowód: odpisy aktów notarialnych k. 7 - 56).

Odpisy aktów notarialnych załączonych do akt sprawy, jako dokumenty urzędowe nie budziły wątpliwości Sądu Apelacyjnego, nie były też kwestionowane przez strony.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie doszło w rozpoznawanej sprawie do naruszenia prawa procesowego tj. art. 133 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, iż G. A. była osobą uprawnioną do odbioru korespondencji - zawiadomienia o terminie licytacji.

W literaturze dominuje wykładnia art. 133 § 2a k.p.c. że doręczenie przesyłki spółce z o.o. następuje na adres podany w rejestrze, chyba że spółka wskaże inny adres do doręczeń. Można wywodzić, w sposób usprawiedliwiony metodami wykładni, że z przepisu tego wynika, że doręczeń na jego podstawie dokonuje się na określony adres, a nie konkretnym osobom umocowanym do reprezentacji spółki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2010 r. IV CNP 18/10, LEX nr 1308141).

W niniejszej sprawie nie było sporne, że w dniu 1 marca 2016 r. ujawnionym w rejestrze adresem powodowej spółki był adres, na który doręczone zostało zawiadomienie o licytacji.

Niewątpliwie, z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że G. A. wielokrotnie podejmowała korespondencję kierowaną do spółki, a władze spółki nie kwestionowały skuteczności doręczeń dokonywanych do jej rąk. Można zatem wywieść wniosek, że była osobą uprawnioną do odbioru pism kierowanych do spółki. Upoważnienie do odbioru pism sądowych jest czynnością, której dokonanie nie wymaga zachowania żadnej szczególnej formy. Sąd Najwyższy wyraził nawet pogląd, że udzielenie takiego upoważnienia można dorozumieć na podstawie innych czynności i zachowań (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2001 r., V CZ 85/01, LEX nr 558339 i z dnia 5 sierpnia 1999 r. II CKN 509/99, OSNC 2000, Nr 2, poz. 42)

Z okoliczności sprawy wynika także, że G. A. nie po raz pierwszy odbierała pisma skierowane do powodowej spółki. Przeciwnie, czyniła to wielokrotnie, przy czym organy spółki nigdy nie kwestionowały skuteczności tych doręczeń, co stwarza dla sądu podstawę do przyjęcia, iż odbioru przesyłek dokonywała osoba uprawniona. Biorąc od uwagę, że G. A. często odbierała korespondencję pod adresem spółki, także doręczający korespondencję listonosz miał podstawy do uznania, że dokonująca odbioru osoba jest upoważniona do odbioru pism (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CZ 33/77, LEX nr 488972).

W sytuacji zatem, kiedy prezes zarządu spółki nie kwestionował przedtem uprawnienia G. A. do odbioru korespondencji, to w tym przypadku zakwestionowanie jej uprawnienia nie może odnieść oczekiwanego skutku. Jeżeli poczta doręcza przesyłkę sądową stronie będącej spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, która nie ma ustanowionego pełnomocnika procesowego, to należy uznać, że potwierdzenie odbioru tej przesyłki w siedzibie spółki przez osobę, która zazwyczaj odbiera korespondencję jest skuteczne, chyba że okoliczności wskazywałyby na brak upoważnienia tej osoby do jej kwitowania. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r. II CKN 509/99, OSNC 2000/2/42, LEX nr 38289). Sam fakt braku formalnego zatrudnienia G. A. w spółce nie może mieć w okolicznościach sprawy decydującego znaczenia.

Podkreślenia wymaga przede wszystkim, iż powodowa spółka o zajęciu nieruchomości nie powzięła informacji z zawiadomienia o licytacji, a wiedzę o zajęciu posiadała co najmniej od 31 października 2014r.

W orzecznictwie i doktrynie zgodnie przyjmuje się, że osoba, która nabyła własność nieruchomości po jej zajęciu, nie może skutecznie domagać się zwolnienia nieruchomości od egzekucji w drodze powództwa przeciwegzekucyjnego z art. 841 § 1 k.p.c. Prawa tej osoby bowiem nie zostały naruszone, skoro egzekucja z nieruchomości prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa.

Sekwencja zdarzeń była taka, że na wniosek poprzedniczki prawnej pozwanej ((...)) komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. S. B. dokonał skutecznego zajęcia udziału w nieruchomości już w 2013 r. (zawiadomienie z dnia 4 listopada 2013r. w sprawie I km (...)), jednak z uwagi na zbieg egzekucji postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. przekazał sprawę komornikowi sądowemu J. Ż., która pierwsza wszczęła egzekucję z przedmiotowej nieruchomości.

W myśl art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomości jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomości jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. § 2 tego przepisu stanowi, że jednak 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.

O dokonaniem zajęcia powodowa spółka wiedziała nawet od lipca 2014r., ponieważ wówczas udzieliła pełnomocnictwa G. K. do reprezentowania spółki wobec (...) w sprawie prowadzenia negocjacji w sprawach wykupu przez spółkę długi dłużnika (...) P. L..

G. K. złożył w dniu 12 sierpnia 2014 r. wniosek o umożliwienie wykupu długu P. L. na podstawie tytułu wykonawczego – wyroku wydanego w sprawie I C (...).

Pomimo toczącej się egzekucji z nieruchomości, co wynika wprost z aktów notarialnych – umowy przedwstępnej i umowy ostatecznej, spółka (...) miała pełną świadomość, że w sprawie km (...) egzekucja z nieruchomości nadal się toczy i zobowiązała się spłacić istniejące tam zadłużenie, czego nie uczyniła. Stąd twierdzenia, że o egzekucji i podejmowanych w niej czynnościach powzięła wiedzę w dniu 1 marca 2016 r. jest całkowicie niewiarygodne i sprzeczne z zebranych w sprawie materiałem dowodowym.

W okolicznościach niniejszej sprawy, nie ma żadnych wątpliwości, że powódka wiedziała, że udział w nieruchomości został zajęty przez komornika w toku egzekucji, a mimo to nabyła nieruchomości.

Na skuteczność zajęcia udziału w nieruchomości i jego dalsze skutki nie ma wpływu brak ujawnienia w dziale III księgi wieczystej KW (...) wzmianki o wszczęciu egzekucji. Fakt nieujawnienia w księdze wieczystej wzmianki wynikał bowiem z niedopełnienia obowiązków wynikających z przepisów o księgach wieczystych ciążących na współwłaścicielach nieruchomości – P. L. i jego byłej żonie M. H., którzy po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód, nie ujawnili tego w księdze wieczystej.

Z tychże powodów oddalony został dwukrotnie wniosek komornika o wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji z udziału w nieruchomości należącego do P. L., z uwagi na istniejącą rozbieżność pomiędzy treścią wniosku a treścią wpisów w dziale II księgi wieczystej. Powódka wiedzę o powyższym posiadała, o czym świadczy treść znajdujących się w aktach sprawy odpisów aktów notarialnych.

W tym stanie rzeczy bezzasadny jest zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 930 k.p.c. w zw. z art. 925 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż mimo braku wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu pozostaje bez wpływu na bieg postępowania egzekucyjnego.

Istotne znaczenie dla oceny zasadności powództwa ma to, czy powodowa spółka może być traktowana na gruncie art. 841 k.p.c. jako osoba trzecia, której prawa prowadzona egzekucja narusza.

Niewątpliwie powodowa spółka jest podmiotem innym niż dłużnik poddany egzekucji w postępowaniu km (...), zaś egzekucja z nieruchomości toczy się z udziału we współwłasności nieruchomości, której właścicielem jest powódka.

Jednak materialna skuteczność powództwa jest związana z szeregiem okoliczności, ocenianych na gruncie przepisów postępowania egzekucyjnego, których ustalenie decyduwać może o jego skuteczności. Sąd Okręgowy te okoliczności ocenił prawidłowo.

W ustalonym stanie faktycznym nie można jednak mówić, aby czynność nabycia do majątku spółki egzekwowanej nieruchomości miała miejsce w warunkach braku wiedzy i świadomości co do sytuacji faktycznej i prawnej nieruchomości.

Przepis art. 930 § 1 k.p.c. statuuje możliwość prowadzenia egzekucji mimo zmiany właściciela przedmiotu, do którego egzekucję skierowano. Powoduje też, że - o ile w stosunku do nabywcy prawa poddanego egzekucji zajęcie było skuteczne - nie może on skutecznie domagać się jego wyłączenia spod egzekucji. Skutki zajęcia rozciągając się na nabywcę sprawiają, że zgodnie z wspomnianym art. 930 § 1 k.p.c., egzekucję w dalszym ciągu można skutecznie prowadzić mimo zmiany właściciela prawa poddanego egzekucji i utraty przymiotu właściciela przez dłużnika egzekwowanego.

Wyjaśnić także trzeba, że brak wpisu w księdze wieczystej wzmianki o toczącej się egzekucji lub odmowa dokonania wpisu, nie przesądza wcale, że nie doszło do zajęcia opisanej w tej księdze wieczystej nieruchomości. Wpis wzmianki (ostrzeżenia o toczącej się egzekucji) powoduje, że nabywca prawa wpisanego w księdze wieczystej nie może się zasłaniać niewiedzą o toczącej się egzekucji i nie może uniknąć skutków przewidzianych w art. 930 § 1 k.p.c. Sytuacje decydujące o ocenie, czy doszło do zajęcia nieruchomości określa art. 925 k.p.c. Jedną z nich jest wpisanie wzmianki do księgi wieczystej o toczącej się egzekucji, ale nie jedyną. W stosunku bowiem do każdego kto wiedział o wszczęciu egzekucji nieruchomość jest zajęta z chwilą, w której o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 4 września 2015 r. V ACa (...)).

Powództwo z art. 841 k.p.c. może być wytoczone najwcześniej po wszczęciu egzekucji, lecz nie później niż w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa.

Osoba, która nabyła własność nieruchomości, tak jak w niniejszej sprawie, po jej zajęciu, nie może skutecznie domagać się zwolnienia nieruchomości od egzekucji w trybie powództwa z art. 841 § 1 k.p.c. Prawa takiej osoby (tu powódki) nie zostały bowiem naruszone, skoro egzekucja z nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa, w tym art. 930 k.p.c., który zawiera postanowienia dotyczące pozycji nabywcy nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego.

Rację ma też pozwany zarzucając, że powódka posiadała wiedzę o zajęciu udziału w nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w momencie nabycia własności nieruchomości pomimo braku wpisu w księdze wieczystej wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym do spornej nieruchomości. Ta świadomość wynika wprost zawartych umów z P. L. i M. H..

Przepis art. 930 § 1 k.p.c., wprowadza w interesie wierzyciela mechanizm chroniący go przed niewłaściwym postępowaniem egzekwowanego dłużnika. Ochrona polega na tym, że rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

Materialnoprawny skutek dokonanego po zajęciu rozporządzenia rzeczą wyraża się bezskutecznością względną rozporządzenia, co oznacza, że przeniesienie własności zajętej nieruchomości między zbywcą a osobą trzecią jest ważne, ale bezskuteczne w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. W konsekwencji wierzyciele, którzy skierowali egzekucję do nieruchomości i doprowadzili do jej zajęcia, mogą zaspokoić się z tej nieruchomości tak, jakby nadal należała ona do majątku dłużnika. Dokonując wykładni tego przepisu Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że art. 930 § 1 k.p.c. nie podważa ważności umowy przeniesienia własności zajętej nieruchomości między dłużnikiem a nabywcą, lecz powoduje bezskuteczność tej umowy w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Procesową konsekwencją bezskuteczności umowy jest możliwość dalszego prowadzenia egzekucji ze zbytej nieruchomości, tak jakby jej zbycie nie miało miejsca (zob.m.in. wyroki z dnia 3 lutego 1998 r. I CKN 403/97, OSP 1998/11/96; z dnia 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05, nie publ.; z dnia 7 lutego 2008 r., IV CSK 426/07, nie publ.; z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, nie publ.; z dnia 6 września 2013 r., V CSK 359/12, OSNC 2014, Nr 5, poz. 52).

Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, orzekając jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II wyroku mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść przepisów art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c.

Z tego tytułu Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanego (...) kwotę 8.100 zł. Kwota ta stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego (...) ustalonego na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U. 2018,poz. 265).