

S ygn. akt: I C 568/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2022r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 września 2022r. w G.

sprawy z powództwa **B. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.**

o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji

zwalnia od egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1385/19 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni W. S. na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. przeciwko dłużnikowi M. G. – lokal mieszkalny nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość położony w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...) wynoszącym (...),

zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. na rzecz powoda B. P. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty - tytułem zwrotu kosztów procesu;

nakazuje ściągnąć od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2.782 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt dwa złote) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

Sygnatura akt I C 568/20

UZASADNIENIE

Powód B. P. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Legionów 94-98 w G. o zwolnienie spod egzekucji nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, zajęta w wyniku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni W. S. pod sygnaturą Km 1385/19.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że zajęta nieruchomość stanowiła przedmiot wniosku powoda o stwierdzenie zasiedzenia wraz z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla osoby nieznannej z miejsca pobytu M. G.. W dniu 29 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygnaturze VII Ns 1525/19 wydał postanowienie o zabezpieczeniu poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości. Pomimo powyższego, powód powziął informację o zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i zamiarze dokonania opisu i oszacowania, o czym dowiedział się w dniu 3 sierpnia 2020 roku. W związku z powyższym niezwłocznie wystosował pismo do Komornika informujące o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie i zakazie zbycia nieruchomości. Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2020r. Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości przez powoda z dniem 1 stycznia 2019r. Mimo wezwania z dnia 20 sierpnia 2020r. wierzyciel dobrowolnie nie dokonał zwolnienia zajętej nieruchomości spod egzekucji.

(pozew, k. 3-8)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że prowadzi postępowanie egzekucyjne przeciwko M. G., który jest wpisany w dziale II. księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i z tytułu posiadanego prawa jest zobowiązany do uiszczania na rzecz pozwanej opłat eksploatacyjno – remontowych z mocy ustawy o własności lokali. W perspektywie przedmiotowej nieruchomości pozwany korzysta z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwana wskazała, że wobec kierowanych przez powoda wezwań, domagała się od niego okazania dowodu uzyskania tytułu prawnego do lokalu. Jednak powód takiego dokumentu nie przedstawił. Pozwana dopiero we własnym zakresie w grudniu 2020r. uzyskała informację o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie prawa własności przedmiotowej nieruchomości, lecz do czasu wniesienia odpowiedzi na pozew nie nastąpiło prawomocne rozstrzygnięcie sprawy. Pozwana zwróciła uwagę, że postępowanie egzekucyjne w zakresie egzekucji z nieruchomości pozostaje zawieszona. Zdaniem pozwanej, z uwagi na powyższe, a także udzielone zabezpieczenie w postaci zakazu zbywania nieruchomości, powództwo jest bezprzedmiotowe oraz przedwczesne. Na wypadek uwzględnienia powództwa, pozwana wniosła o odstąpienie od obciążania kosztami postępowania.

(odpowiedź na pozew, k. 111-113)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód B. P. wniósł do Sądu Rejonowego w Gdyni wniosek o stwierdzenie nabycia przez niego w drodze zasiedzenia prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Postępowanie było prowadzone pod sygnaturą akt VII Ns 1525/19. W toku tego postępowania, postanowieniem z dnia 29 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy w Gdyni zabezpieczył wniosek B. P. poprzez zakaz zbywania nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz dokonanie wpisu o tej treści w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 29 listopada (...), k. 38)

W dniu 10 grudnia 2019 roku na podstawie wniosku z dnia 10 grudnia 2019 roku w dziale III. księgi wieczystej nr (...) Sąd wieczystoksięgowy wpisał ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystym z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nieujawnienie zakazu zbywania nieruchomości. Podstawę wpisu stanowiło ww. postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 29 listopada 2019 roku o udzieleniu zabezpieczenia.

(dowód: wydruk treści księgi wieczystej nr (...), k. 11-37)

W dniu 23 grudnia 2019 roku wierzyciel Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. złożyła u Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni W. S. wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko dłużnikowi M. G. na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Gdyni z dnia 24 czerwca 2019 roku w sprawie o sygnaturze akt I Nc 521/19 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 19 listopada 2019r. We wniosku jako jeden ze sposobów egzekucji wskazano egzekucję z nieruchomości, w szczególności lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Postępowanie egzekucyjne jest prowadzone pod sygnaturą akt KM 1385/19.

(dowód: wniosek egzekucyjny, k. 2-3 akt egzekucyjnych Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni W. S. o sygnaturze Km 1385/19)

W dacie złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości ujawniony był dłużnik M. G..

(dowód: wydruk treści księgi wieczystej nr (...), k. 11-37)

W dniu 8 stycznia 2020r. Komornik dokonał zajęcia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z dnia 8 stycznia 2020r., k. 26 akt egzekucyjnych Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni W. S. o sygnaturze Km 1385/19)

Pismem z dnia 3 sierpnia 2020r. wniesionym do Komornika (data wpływu – 4 sierpnia 2020r.) powód wniósł o umorzenie egzekucji, wskazując na toczące się postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: pismo powoda z dnia 3 sierpnia 2020r., k. 9)

W dniu 20 sierpnia 2020r. powód wysłał do wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. wezwanie do dobrowolnego, niezwłocznego zwolnienia spod egzekucji przedmiotowej nieruchomości w związku z toczącym się postępowaniem o stwierdzenie zasiedzenia.

(dowód: pismo powoda z dnia 20 sierpnia 2020r., k. 10 wraz z dowodem nadania, k. 9a)

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2020r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 1525/19 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35,07 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości wynoszącym (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2019 roku B. P..

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 13 sierpnia 2020r., k. 154)

Postanowieniem z dnia 20 października 2021r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt XVI Ca 1025/20 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację uczestnika M. G. wywiedzioną na postanowienie z dnia 13 sierpnia 2020r.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20 października 2021r., k. 153)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, a także dokumentów znajdujących się w aktach Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Ns 1525/19 oraz aktach egzekucyjnych Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni W. S. o sygnaturze KM 1385/19. Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci orzeczeń sądów powszechnych, postanowień i pism Komornika, odpisu z księgi wieczystej mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 kpc i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń. Podkreślić należy, iż w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci pism procesowych składanych w innych sprawach (wniosek o wszczęcie egzekucji), czy korespondencji stron (wezwanie do zwolnienia spod egzekucji). Przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania.

Podstawę prawną powództwa stanowi art. 841 § 1 kpc, zgodnie z którym osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Zważyć należy, iż podstawę powództwa ekscydencyjnego stanowi naruszenie praw podmiotowych osoby trzeciej (zarówno bezwzględnych, jak i względnych) w postępowaniu egzekucyjnym. Naruszenie praw, o których stanowi art. 841 § 1 kpc, odnosi się tylko do naruszenia praw majątkowych. Spośród praw bezwzględnych, których naruszenie uprawnia do poszukiwania ochrony na podstawie art. 841 § 1, w pierwszej kolejności wymienia się - z uwagi na jego charakter i najpełniejszą treść - prawo własności oraz współwłasność jako stanowiącą odmianę własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2016r., V CSK 372/15, L.). Kwestią dowodową jest natomiast ustalenie, czy osobie trzeciej

przysługuje prawo własności do zajętego przedmiotu i czy zostało ono naruszone przez egzekucję. Ciężar dowodu, stosownie do art. 6 kc spoczywa w tym przypadku na tej osobie trzeciej (por. wyrok SN z dnia 23 kwietnia 1998r., I CKN 628/97, L.).

W toku niniejszego postępowania powód zdołał udowodnić, że w chwili zajęcia spornej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) przez Komornika tj. w dniu 8 stycznia 2020r. był właścicielem tej nieruchomości. Zważyć bowiem należy, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2020r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 1525/19 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że powód nabył w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35,07 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości wynoszącym (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2019 roku. Podkreślić należy, iż upływ terminu zasiedzenia pociąga za sobą nabycie własności nieruchomości z mocy prawa. Orzeczenie sądu odnoszące się do tej kwestii ma charakter wyłącznie deklaratywny. Upływ terminu zasiedzenia prowadzi zatem do nabycia własności przez samoistnego posiadacza i do utraty tego prawa przez dotychczasowego właściciela. Nabycie to ma charakter nabycia pierwotnego (por. postanowienie SN z dnia 11 października 2012r., III CSK 316/11, L.). Nie ulega zatem wątpliwości, że powód był właścicielem przedmiotowej nieruchomości w dacie wskazanej w sentencji postanowienia, a nie dopiero w dacie prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym należało przyjąć, że w toku egzekucji została zajęta nieruchomość nie należąca do dłużnika, lecz do powoda.

Wedle art. 841 § 3 kpc powództwo ekscydencyjne można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych. Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że powód wniósł pozew w ww. ustawowym terminie. O zajęciu nieruchomości pozwany dowiedział się w dniu 3 sierpnia 2020 roku (vide: pismo skierowane do Komornika), natomiast pozew wniósł w dniu 27 sierpnia 2020 roku.

Mając zatem na względzie wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy art. 841 § 1 i 3 kpc – Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejszy spór pozwanej na rzecz powoda kwotę 900 zł, którą stanowi uiszczona przez powoda część opłaty sądowej od pozwu. Na mocy art. 98 § 1¹ kpc od powyższej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Orzekając o kosztach procesu Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o odstąpienie od obciążania jej kosztami procesu, albowiem nie dopatrył się żadnych okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie zasad słuszości przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania. Przede wszystkim należy wskazać, że wierzyciel wniósł o prowadzenie egzekucji z nieruchomości, mimo że w dziale III. księgi wieczystej był już wpisane ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym i zakaz zbywania nieruchomości (wpisu dokonano w dniu 10 grudnia 2019r., zaś wniosek egzekucyjny wpłynął do Komornika w dniu 23 grudnia 2019r.), a zatem wyłączona była rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z treścią art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Nadto, przed wytoczeniem powództwa powód wezwał niewątpliwie pozwaną do zwolnienia nieruchomości spod egzekucji (vide: wezwanie z dnia 20 sierpnia 2020r. wraz z dowodem nadania), na co pozwana w ogóle nie odpowiedziała. Z uwagi na ustawowy, krótki termin do wniesienia powództwa ekscydencyjnego, powód nie mógł dalej zwlekać z wniesieniem pozwu, stąd nie sposób zarzucić mu, że powództwo zostało wytoczone przedwcześnie. W świetle skierowania przez powoda przedsądowego wezwania nie można także podzielić argumentacji pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, że o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia dowiedziała się dopiero w grudniu 2020 roku. Powód informował pozwaną o złożeniu wniosku niewątpliwie już w sierpniu 2020 roku. Nadto, nawet mimo prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości, pozwana nadal podtrzymywała swoje stanowisko w sprawie i nie złożyła u Komornika wniosku o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji. W tej sytuacji – wbrew twierdzeniom

pozwanej podniesionym w odpowiedzi na pozew – niniejsze postępowanie nie było bezprzedmiotowe, lecz stanowiło dla powoda jedyną drogę do obrony swoich praw.

Na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1 kpc, art. 8 ust.1 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 2.782 zł, od uiszczenia której powód został zwolniony.