

Sygn. I C 128/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

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

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

o zwolnienie od egzekucji

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) kwotę 10.817 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 128/16

## UZASADNIENIE

**Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.** w pozwie z dnia 4 kwietnia 2016 r. skierowanym przeciwko pozwany: Krajowemu Ośrodkowi (...) (poprzednio Agencji Nieruchomości Rolnych 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 Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...) z egzekucji prowadzonej przez Komornika S. przy Sądzie Rejonowym w Słupsku J. Ż., sygn.(...). Powódka domagała się nadto zasądzenia od pozwanego Krajowego Ośrodka (...) zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, iż w dniu 31 października 2014 r. aktem notarialnym nr Rep. (...) sporządzonym przez notariusz A. M. powodowa spółka zawarła umowę przedwstępną nabycia nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...). W treści § 1 ust. 2 ppkt. f oraz g ww. aktu notarialnego strona powodowa została przez sprzedającego, P. L., poinformowana o złożeniu przez Komornika S. przy Sądzie Rejonowym w Słupsku J. Ż. wniosku o ujawnienie toczącej się egzekucji pod sygn. akt (...) z wniosku wierzyciela

Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. celem wyegzekwowania kwoty 113.767,26 wraz z ustawowymi odsetkami.

Aktem notarialnym z dnia 15 grudnia 2014 r. nr Rep. (...) r. powodowa Spółka dokonała zakupu ww. nieruchomości, natomiast wniosek Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Słupsku 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 nieruchomości.

Dalej powódka wskazała, że w ostatnim czasie nosiła się z zamiarem zbycia ww. nieruchomości. W związku z powyższym Prezes Zarządu Spółki J. A. przeglądał zamieszczone w internecie oferty zbycia podobnych nieruchomości. W trakcie ww. 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 powódka 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 podnosiła, 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 (...)** w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując w pierwszej kolejności, 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.

Strona pozwana podniosła, 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 nie ujawnienia w księdze wieczystej wzmianki wynikał bowiem z niedopełnienia obowiązków wynikających z przepisów o księgach wieczystych ciążących na współwłaścicielach nieruchomości: P. L. i jego żony M. L., którzy po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód i powrotu żony M. do nazwiska panieńskiego H., oraz zmianie udziału w majątku wynoszącego 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 było świadomym zaniechaniem dłużnika mającym na celu uniemożliwienie skutecznego wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, o czym wiedzę posiadał również powód.

Niezależnie od powyższego strona pozwana z ostrożności procesowej podniosła, 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 zpo 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. Nie stawiał się też na żadną z wyznaczonych rozpraw.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od P. L. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych 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.

(okoliczność bezsporna nadto wyrok SO w Gdańsku z dnia 10 kwietnia 2009 r., sygn. (...) k. 27-28).

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

okoliczność bezsporna

Wniosek Komornika o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) wzmianki o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela (pозwanego 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 Słupsku z dnia 27 października 2014 r. Podstawą oddalenia wniosku była niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, wyrażająca się na wpisaniu właścicieli nieruchomości na prawach własności ustawowej małżeńskiej a nie w częściach po 1/2.

(dowód: postanowienie Sadu Rejonowego w Słupsku z dnia 27 października 2017 r. k. 240-242).

W dniu 31 października 2014 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą 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 (...), 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 Słupsku wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej ich samych jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po 1/2 każde z nich.

(dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 7-26, wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 29-56)

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

(dowód: zeznania świadków B. S. k. 289 v.-290, A. S. k. 290)

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.

(dowód: centralna informacja KRS dotycząca (...) sp. z o. o. NIP (...), zeznania świadka G. A. k. 414-415)

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.

okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

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.

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. 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 więc uznać, by czynność tę wykonywała jedynie okazjonalnie. Tym samym za niewiarygodne należało uznać zeznania J. A. (byłego Prezesa Zarządu Spółki), iż G. A. nie odbierała korespondencji kierowanej do spółki (...). Zeznania G. A. pozwalają na ustalenie, że zasadą było, iż to ona odbierała korespondencję kierowaną do Spółki. Spółka nie może zatem zasłaniać się bezskutecznością doręczenia.

Skoro więc powódka dowiedziała się o licytacji nieruchomości w dniu 1 marca 2016 r. to 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. orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

W drugiej kolejności jedynie należy wskazać, że nawet gdyby termin do wniesienia powództwa nie został przekroczony, żądanie nie mogłoby zostać uznane za zasadne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zgodnie z regulacją art. 930 § 1 kpc rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Należy przy tym podkreślić, 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 kpc).

W świetle zacytowanej normy nie ulega wątpliwości, 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 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 (...).

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

Z tych przyczyn powództwo podlegałoby oddaleniu również na podstawie art. 930 § 1 kpc. w zw, z art. 925 § 2 kpc

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt. 2 sentencji na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., stosownie do których strona przegrywająca sprawę (tu powódka) zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie żądanie takie zgłosił pozwany Krajowy Ośrodek (...) i dlatego Sąd zasądził na jego rzecz od powódki 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.

Na oryginale właściwy podpis.

.