

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 czerwca 2016 roku, skierowanym przeciwko (...) Sp. z o.o. w Ł. L. V. wniosła o zwolnienie od egzekucji nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 44/3, nr obrębu ewidencyjnego S-3 o powierzchni 461 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia prowadzi księgę wieczystą (...), zajętej w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi A. K., dla której to nieruchomości na dzień 5 lipca 2016r. została wyznaczona pierwsza licytacja w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie egzekucyjnej prowadzonej pod sygn. akt Km 333/09 pozwanego (wierzyciela) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., a ponadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, iż ponad 22 lata temu przyjechała wraz z mężem do Polski z Ukrainy. Ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na Ukrainie zakupili przedmiotową nieruchomość w Ł. przy ul. (...). Została ona nabyta, nie przez nich, jako osoby fizyczne, ale przez spółkę prawa handlowego. Od samego początku nieruchomość była przeznaczona na zamieszkanie. Obecnie, po śmierci męża, mieszka na jej terenie wraz z synem. L. V. wskazała, iż sprzedaż nieruchomości, stanowiącej od ponad 22 lat jej centrum życiowe i jedyne miejsce zamieszkania, pozbawia ją całkowicie środków i miejsca do życia. (pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 listopada 2016 r. strona pozwana - (...) Sp. z o.o. w Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że jest wierzycielem wobec dłużnika - Przedsiębiorstwa Handlowo – Produkcyjno - Usługowego (...) Sp. z o.o. w Ł. i prowadzi przeciwko niemu egzekucję przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla – Ś. w Ł. A. K. w sprawie sygn. akt Km 333/09. Egzekucja ta została skierowana m.in. do nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), która stanowi własność w/w dłużnika do całości. Podniosła, iż powódka nigdy nie była i nie jest właścicielem tej nieruchomości oraz nie posiada do niej żadnych praw. Ponadto wskazała, że wytoczenie niniejszego powództwa nastąpiło z naruszeniem terminu, o którym mowa w art. 841 § 3 k.p.c. (odpowiedź na pozew k. 49- 51)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 15 maja 1998r. W. V. i L. V., działający w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowo – Produkcyjno – Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przy ul. (...) pod nr (...)– pierwszy, jako Prezes Zarządu, a druga, jako Z-ca Prezesa Zarządu, nabyli na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) od M. H. i T. B. zabudowaną nieruchomość w postaci działki gruntu położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej na mapie nr(...), o powierzchni 605 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). (umowa sprzedaży k. 7-8)

Nieruchomość ta sąsiaduje z nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), składającą się z działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 461 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Przedsiębiorstwo Handlowo – Produkcyjno - Usługowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. (odpis księgi wieczystej k. 39 – 42 załączonych akt komorniczych KM 333/2009)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi A. K. prowadzi z wniosku wierzyciela (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko dłużnikowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. postępowanie egzekucyjne, o sygnaturze akt Km 333/09, na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego wyroku z dnia 7 października 2002r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie X GC 741/02 oraz postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 19 kwietnia 2007r. wydanego w sprawie o sygn. akt X GCo 69/07, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, w celu egzekucji należności głównej w wysokości

148.333,63 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. (wniosek o wszczęcie egzekucji k. 1-2, tytuł wykonawczy k. 8 załączonych akt komorniczych KM 333/2009)

Zawiadomienie z dnia 20 lutego 2009r. o wszczęciu postępowania egzekucyjnego na podstawie w/w tytułu wykonawczego zostało odebrane przez pełniącego funkcję Prezesa (...) Sp. z o.o. w Ł. W. V. w dniu 26 lutego 2009r. (zawiadomienie k. 9, potwierdzenie odbioru k. 10 załączonych akt komorniczych KM 333/2009)

Z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym pod sygnaturą Km 333/09 połączone zostały postępowania egzekucyjne prowadzone przez tego samego komornika z wniosku (...) Spółki z o.o. z siedzibą w Ł. o sygn. akt Km 2153/12 oraz z wniosku Urzędu Celnego w Ł. i Urzędu Miasta Ł. o sygn. akt Km 3171/11.

Egzekucja została skierowana do stanowiących własność dłużnika nieruchomości w postaci działki nr (...), nr obrębu ewidencyjnego S-3, o powierzchni 605m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)) oraz działki nr (...), nr obrębu ewidencyjnego S-3, o powierzchni 461m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)). (zawiadomienie k. 18, 23, zarządzenia k. 109 i 205 załączonych akt komorniczych KM 333/2009)

W dniu 17 października 2012r. dokonano opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej zabudowanej w postaci działki nr (...), nr obrębu ewidencyjnego S-3, o powierzchni 461 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) (KW (...)).

W dniu 13 sierpnia 2015r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi A. K. sporządził protokół opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Odpis protokołu, skierowany na adres (...) Sp. z o.o. w Ł., został odebrany przez powódkę w dniu 4 września 2015r. W dniu 18 września 2015r. stawiała się ona w Kancelarii Komorniczej, na tę okoliczność został sporządzony protokół. (protokół opisu i oszacowania k. 333, potwierdzenie odbioru k. 329, protokół z przesłuchania k. 337 załączonych akt komorniczych KM 333/2009)

Na dzień 5 lipca 2016r. został wyznaczony termin licytacji przedmiotowej nieruchomości. Doręczenie obwieszczenia o licytacji zostało pokwitowane przez L. V. w dniu 11 maja 2016r. Pismem z dnia 31 maja 2016r., otrzymanym przez komornika sądowego A. K. w dniu 7 czerwca 2016r., powódka w związku z planowaną licytacją nieruchomości znajdujących się w Ł. przy ul. (...), wyznaczoną na dzień 05.07.2016 r., poinformowała go, że wraz z rodziną mieszka w budynkach znajdujących się na nieruchomościach od 22 lat. (doręczenie obwieszczenia k. 375, pokwitowanie k. 379, pismo powódki k. 393 załączonych akt komorniczych KM 333/2009)

Powódka była żoną współnika wskazanej spółki (...) „PAL-WAM” Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. W. V.. W. V. sam zajmował się prowadzeniem spraw spółki. Zmarł 1 września 2013r. Powódka wiedziała o toczących się egzekucjach z nieruchomości jeszcze za życia męża. Na terenie nieruchomości powódka mieszkała wraz z mężem i synem. (zeznania powódki - protokół rozprawy z dnia 1.03.2017r., k.55v., adnotacja 00:03:44)

L. V. znajduje się w trudnej sytuacji finansowej. Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 650 zł netto. Do 1 marca 2017r. prowadziła sklep zielarski przy ul. (...) w Ł., który nie przynosił dochodu, dlatego zawiesiła działalność gospodarczą. Nadal mieszka na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł., gdzie jest zameldowana na pobyt stały. Ma problemy zdrowotne związane ze wzrokiem. (zeznania powódki - protokół rozprawy z dnia 1.03.2017r., k.55v., adnotacja 00:03:44)

Powódka posiada wydane w dniu 5 lipca 2016r., obowiązujące do dnia 31 lipca 2019r., orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym. (orzeczenie k. 28)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody: zeznania powódki oraz dokumenty załączone do akt sprawy, w tym znajdujące się w aktach komorniczych, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę roszczenia powódki stanowi przepis art. 841 § 1 k.p.c. dający osobie trzeciej, niebędącej stroną postępowania egzekucyjnego, prawo do wystąpienia z żądaniem zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli jej skierowanie do tego przedmiotu narusza prawa tejże osoby.

Wskazany przepis określa dopuszczalność powództwa ekscydencyjnego, które stanowi środek ochrony osoby trzeciej, której prawa zostały naruszone w toku prowadzonej egzekucji z uwagi na zajęcie określonego przedmiotu. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że osobą trzecią w rozumieniu tego przepisu jest każda osoba (poza dłużnikiem egzekwowanym), której prawa zostały naruszone w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie tytułu wykonawczego.

Podstawa do wytoczenia powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji występuje wówczas, gdy w toku zajęcia zostały naruszone prawa osoby trzeciej (np. dana rzecz jest własnością tej osoby), przy czym, co podkreśla się w piśmiennictwie, chodzi o naruszenie tego rodzaju, że doszło do zajęcia takiego składnika majątkowego, z którego wierzyciel nie ma prawa zaspokoić swojej wierzytelności.

Podstawę powództwa z art. 841 § 1 k.p.c. może stanowić zajęcie w toku egzekucji przedmiotu, do którego osobie trzeciej przysługuje ograniczone prawo rzeczowe. Jednak zajęcie w toku egzekucji przedmiotu obciążonego ograniczonym prawem rzeczowym stanowi naruszenie prawa osoby trzeciej w rozumieniu powołanego przepisu tylko wówczas, gdy ustawa nie nakazuje uwzględniać tego prawa w egzekucji w inny sposób. Przysługujące osobie trzeciej ograniczone prawa rzeczowe i prawa względne, które uzyskały przez wpis w księdze wieczystej rozszerzoną (poza stosunek zobowiązaniowy, z którego wynikają) skuteczność, są chronione w egzekucji z nieruchomości (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 9 grudnia 1998 r., I ACa 352/98, Apel.-Lub. 1999, nr 2, poz. 4).

W literaturze wyrażany jest pogląd, że podstawę powództwa z art. 841 k.p.c. może stanowić naruszenie nie tylko praw rzeczowych, lecz także praw wynikających ze stosunków obligacyjnych.

W myśl art. 841 § 3 k.p.c. powództwo można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa. W świetle powszechnie już przyjętego stanowiska, termin miesięczny do wytoczenia powództwa jest terminem prawa materialnego, prekluzyjnym, po upływie, którego prawo wygasa (por. Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 grudnia 2007r. III CZP 116/07, Legalis).

Termin oznaczony w miesiącach kończy się z upływem dnia, który nazwą swą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu (art. 112 k.c.). Początek biegu tegoż terminu dla osoby trzeciej to dzień, w którym osoba ta rzeczywiście dowiedziała się o egzekucji (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 grudnia 2007 r. V CSK 275/07, Legalis nr 313316).

Sam fakt uchybienia terminowi z art. 841 § 3 k.p.c. powoduje bezwzględną konieczność oddalenia powództwa, bez potrzeby oceny jego merytorycznej zasadności. Dniem, w którym strona dowiedziała się o naruszeniu prawa jest dzień, w którym strona faktycznie dowiedziała się o zajęciu przedmiotu (wyrok SA w Katowicach z dnia 12 marca 2015, I ACa 921/14, Legalis nr 1241326).

Pozew przeciwko (...) Sp. z o.o. w Ł. został wniesiony w dniu 6 marca 2016 roku. Odpis protokołu opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości powódka odebrała w dniu 4 września 2015r., w dniu zaś 18 września 2015r. stawiała się w kancelarii komorniczej. O skierowaniu egzekucji do spornej nieruchomości powódka formalnie dowiedziała się więc w dniu 4 września 2015r., choć już za życia męża wiedziała o prowadzonym postępowaniu. Tym samym miesięczny termin na wystąpienie z powództwem o zwolnienie przedmiotowej nieruchomości od egzekucji zakończył się z dniem 4 października 2015r.

Powództwo, zatem zostało wniesione znacznie po upływie przewidzianego w art. 841 § 3 k.p.c. terminu, wobec czego podlegało oddaleniu.

Nadto wskazać należy, odnosząc się do przesłanek roszczenia, uzewnętrzzonych w powództwie opartym na art. 841 § 1 k.p.c., w oparciu o dokonane przez Sąd w niniejszej sprawie ustalenia, iż powódce nie przysługują żadne prawa do przedmiotowej nieruchomości, ani rzeczowe, ani obligacyjne, a zatem nie może być także mowy o ich naruszeniu. Zauważyć przy tym należy, iż ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. w tym zakresie spoczywał na powódce. L. V. jedynie faktycznie korzysta z przedmiotowej nieruchomości, zamieszkuje na jej terenie.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zapadło w oparciu o art. 102 k.p.c. Powódka w całości przegrała sprawę, co w normalnym toku rzeczy oznaczałoby, że powinna ponieść wszelkie związane z tym koszty. Jednakże w myśl art. 102 k.p.c., w przypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może nie obciążać strony kosztami procesu w całości lub w części. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie zaistniały takie warunki. Sąd miał przede wszystkim na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową powódki, w związku, z czym doszedł do przekonania, że w okolicznościach niniejszej sprawy zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek pozwalający na nieobciążanie jej kosztami procesu. Niewątpliwym, bowiem jest, że powódka na spornej nieruchomości zamieszkuje i tam jest jej centrum życiowe. Powódka nie ma innego mieszkania, w którym mogłaby zamieszkać. Dochody zaś powódki są na minimalnym poziomie.

Z/ O dpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.