

# POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2024r.

Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Izabela Śwital

Sędzia Agnieszka Wilk - Klapczyńska

Sędzia Karol Resztak

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2024 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie egzekucyjnej ze skargi T. N. na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i W. w P. M. F. w sprawie o sygn. akt Km 2977/21 w zakresie pkt 1 postanowienia z dnia 31 maja 2022r. o ukaraniu grzywną

przy udziale wierzyciela (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. oraz dłużnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

zażalenia T. N. z dnia 9 listopada 2022r. na postanowienie Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 18 sierpnia 2022r., wydanego w sprawie II Co 1017/22

## **postanawia:**

1. oddalić zażalenie,
2. zasądzić od T. N. na rzecz wierzyciela (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 17 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

Sędzia Agnieszka Wilk – Klapczyńska Sędzia Izabela Śwital Sędzia Karol Resztak

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2022r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie II Co 1017/22 rozpoznał skargę dłużnika na postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie w Rejonowym - P. - (...) w P. M. F. z dnia 31 maj 2022r. w przedmiocie nałożenia grzywny na T. N. – Prezesa spółki (...). Sp. z.o.o. z siedzibą w S. w kwocie 5.000 zł w ten sposób, że oddalił skargę, a kosztami postępowania obciążył skarżącego w zakresie przez niego poniesionym.

Na powyższe orzeczenie pismem z dnia 9 listopada 2023 r. ( k. 44 akt ) dłużnik T. N. złożył w terminie zażalenie, wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Skarżący zakwestionował uznanie przez Sąd za zasadne nałożenie grzywny za odmowę udzielenia organowi egzekucyjnym wyjaśnień lub informacji związanych z zajęciem wierzytelności z tytułu najmu lokalu, mimo iż spółka (...) Sp. z.o.o., której skarżący jest prezesem, nie jest trzeciodłużnikiem w niniejszym postępowaniu egzekucyjnym toczącym się przeciwko (...) Sp. z o.o. w P.. Lokal przy ul. (...) w P., wynajmowany jest bowiem od przedsiębiorstwa (...) Sp. z.o.o. z siedzibą w P., które co miesiąc wystawia faktury z tego tytułu.

W ocenie skarżącego wszelkie wymagane informacje i dokumenty zostały przekazane na wezwanie komornika.

W odpowiedzi na niniejszą skargę, w piśmie z dnia 3 sierpnia 2023r. ( k. 65 akt ), wierzyciel (...) Bank (...) S.A. wniósł o oddalenie zażalenia jako pozbawionego podstaw faktycznych i prawnych, a także zasądzenie od skarżącego na rzecz wierzyciela kosztów wywołanych złożonym zażaleniem.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje :**

Zażalenie okazało się niezasadne.

Argumenty dłużnika podniesione w przedmiotowym zażaleniu nie znalazły potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy dokonał oceny zaskarżonej czynności pod kątem zarzutów zgłaszanych przez dłużnika w skardze na czynności komornika z dnia 21 czerwca 2022 r.

Przedmiotowe postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 2977/21 prowadzone jest w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 19 grudnia 2019r., wydanego w sprawie o sygn. akt XII C 102/15 na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. przeciwko (...) Sp. z.o.o. z siedzibą w P., któremu następnie nadano postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2021r. (I Co 101/20) klauzulę wykonalności przeciwko (...) Sp. z.o.o., na który to podmiot przeszła własność nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...).

Pismem z dnia 18 marca 2022r. (k.112 akt egzekucyjnych) Komornik zajął wierzytelność należną dłużnej spółce (...) Sp. z.o.o. od (...) Sp. z.o.o. tytułem umów cywilnoprawnych, umów najmu i dzierżawy. Z datą tego zajęcia zaktualizował się obowiązek złożenia oświadczenia określonej treści ( § 2 art. 896 kpc ) oraz uiszczania umówionego czynszu do rąk Komornika, bądź też na rachunek depozytowy Ministra Finansów ( § 1 pkt 2 art. 896 kpc), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Zajęcie wierzytelności należnej dłużnikowi od innej osoby zostało szczegółowo unormowane w art. 896 k.p.c. W razie niezrealizowania dokonanego zajęcia i zaniedbania złożenia przez trzeciodłużnika w terminie tygodniowym oświadczenia z art. 896 § 2 k.p.c., w myśl art. 886 k.p.c. w zw. z art. 902 k.p.c. komornik obowiązany jest z urzędu wymierzyć grzywnę. Nie zależy to od jego uznania. Przepis z art. 896 § 1 i 2 k.p.c. w zakresie wykonania zajęcia i złożenia oświadczenia odnośnie zajętej wierzytelności wymaga od dłużnika zajętej wierzytelności współpracy z komornikiem i udzielenia mu wszelkich informacji pozwalających na zrealizowanie dokonanego zajęcia.

Komornik na skutek zajęcia wierzytelności nie jest uprawniony w świetle powołanych wyżej przepisów do przymusowego odebrania świadczenia z zajętej wierzytelności od osoby trzeciej, ani też zmuszenia jej do przekazywania świadczenia wierzycielowi egzekwującemu. Jednak brak realizacji zajęcia oprócz możliwości nałożenia grzywny do kwoty 5000 zł ( art. 886 § 1 kpc w zw. z art. 902 kpc ) powoduje po stronie trzeciodłużnika odpowiedzialność odszkodowawczą względem wierzyciela na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych (art. 415 i n. k.c.).

Ponadto trzeciodłużnik, odmawiając wykonania zajęcia nie może się zasłaniać sporem co do tego, komu zajęta wierzytelność przysługuje, jak w przedmiotowej sprawie. W razie wątpliwości w tym zakresie, trzeciodłużnik winien złożyć świadczenie wynikające z zajętej wierzytelności na rachunek depozytowy Ministra Finansów ( art. 808 § 1 kpc ). Wierzyciel egzekwujący może w tej sytuacji wystąpić do sądu ( w zastępstwie dłużnika ) z powództwem przeciwko dłużnikowi zajętej wierzytelności o zapłatę zajętego świadczenia. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego wierzyciel ma możliwość ( w zastępstwie dłużnika ) wystąpienia do Komornika o przeprowadzenie egzekucji tego świadczenia z majątku osoby zobowiązanej (zob. A. Adamczuk [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom II. Art. 478-1217, red. M. Manowska, LEX/el. 2022, art. 896).

Taka sytuacja nie miała miejsca w przedmiotowej sprawie, trzeciodłużnik konsekwentnie odmawiał realizacji zajęcia w jakiegokolwiek formie, nie przedstawił też organowi egzekucyjnemu dokumentów istotnych dla dokonania ustaleń faktycznych mimo wielokrotnych wezwań. Ostatecznie – już po wydaniu zaskarżonego postanowienia Komornika z 31

maja 2022 r., przedłożył w dniu 20 czerwca 2022 r. ( k. 269 akt Km ) umowę użyczenia lokalu użytkowego położonego na przedmiotowej nieruchomości, z dnia 1 kwietnia 2020 r. zawartą pomiędzy spółką (...) Sp. z o.o. a (...) Sp. z o.o.

Z umów przedkładanych przez inne podmioty wynajmujące lokale na przedmiotowej nieruchomości (k.107 akt egzekucyjnych) wynika, że (...) Sp. z.o.o. występował w niej jako zarządca nieruchomości, reprezentujący jej właściciela (...) Sp. z.o.o. Komornik zasadnie mógł domniemywać, że czynsz i związane z nim faktury są co prawda odbierane i wystawiane przez zarządcę, niemniej jednak nie zmienia to faktu, że należne są jej właścicielowi - jako stronie umowy najmu. Komornik informował podmiot reprezentowany przez skarżącego o tych wątpliwościach (k.161, 239 akt egzekucyjnych), mimo to (...) Sp. z.o.o. nie przedłożyła umowy najmu zawartej z przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o., nawet na etapie wniesionej skargi na czynność komornika.

Odnosząc się do twierdzeń skarżącego co do braku umowy łączącej reprezentowaną przez niego spółkę z dłużnikiem, należy zauważyć, iż choć wynajmujący nie musi być właścicielem czy współwłaścicielem nieruchomości (brak tytułu właścicielskiego nie ma wpływu na ważność ewentualnej umowy najmu (wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 1999r., II CKN 701/98) - to Komornik nie może przyjąć takich zapewnień jedynie w postaci gołosłownych twierdzeń spółki, której wiarygodność została zajęta w toku postępowania egzekucyjnego. Wynajmującym lokal użytkowy może być użytkownik lub współużytkownik wieczysty nieruchomości, dzierżawca, najemca lub osoba biorąca nieruchomość w użyczenie. Niemniej jednak zakres umowy oraz zawarte w nim zapisy dotyczące możliwości dalszego przekazania władania nad nieruchomością np. poprzez uzależnienie go od zgody właściciela nieruchomości, determinują przysługujące tej osobie uprawnienia. Co do zasady do uprawnień właścicielskich należy bowiem odbieranie i pobieranie pożytków w postaci czynszu z najmu nieruchomości. Należy przy tym odróżnić osobę wynajmującego od osób ustanowionych do jej reprezentowania, pełnomocnika czy też osoby zarządzającej nieruchomością. W takiej sytuacji nawet scedowanie części uprawnień na te osoby, nie powoduje zmiany tożsamości wynajmującego (zob. A. Damasiewicz; „Najem i wynajem lokali komercyjnych”, Lexis Nexis, Wydanie 2, Warszawa 2013, str. 29-33).

Na podstawie załączonej do skargi kopii trójstronnego porozumienia stron z dnia 1 maja 2020r., nie sposób uznać, że doszło do zbycia nieruchomości na rzecz (...) Sp. z.o.o. przed jej zajęciem w niniejszym postępowaniu egzekucyjnym, a tym samym iż doszło do zmiany po stronie wynajmującego dotychczasowej umowy najmu (art. 678 § 1 kc). Wskazany tam zapis stoi bowiem w sprzeczności z treścią księgi wieczystej, gdzie jako właściciel przedmiotowej nieruchomości nadal widnieje dłużnik – (...) Sp. z.o.o.

Zajęcie nieruchomości obejmuje również roszczenia o czynsz najmu lub dzierżawy, wymagalne za okresy po zajęciu nieruchomości (art. 929 § 1 kpc). Niemniej jednak samo zajęcie nieruchomości nie powoduje automatycznie obowiązku uiszczenia czynszu do rąk komornika. W tym zakresie komornik musi dokonać również zajęcia należnych dłużnikowi wierzytelności z tytułu pożytków zajętej nieruchomości. Dlatego też obowiązek uiszczenia czynszu przez najemców do rąk komornika aktualizuje się dopiero po skutecznym zajęciu wierzytelności, wcześniej płatność jest dokonywana do rąk zarządcy. Przy czym znaczenie ma tu oddanie nieruchomości w zarząd na gruncie przepisów egzekucyjnych (art. 931 § 1 kpc), nie zaś w znaczeniu umów cywilnoprawnych o zarządzanie nieruchomością.

Wbrew twierdzeniom skarżącego w niniejszej sprawie nie doszło też w istocie do naruszenia art. 762 kpc w zw. z art. 886 kpc. Podstawę prawną nałożenia na skarżącego grzywny w postanowieniu Komornika z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie Km 2977/21 ( k. 242 akt Km ) stanowił art. 886 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 902 kpc, co wprost wynika z treści postanowienia Komornika. Organ egzekucyjny zasadnie uznał (...) Sp. z.o.o. za trzeciodłużnika względem (...) Sp. z.o.o. w zakresie zajętych wierzytelności z tytułu umów cywilnoprawnych, umów najmu lub dzierżawy.

Z uwagi na powyższe zażalenie T. N. z dnia 9 listopada 2022 r. podlegało oddaleniu w trybie art. 385 kpc w zw. z art. 397§ 2 kpc

O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd postanowił w oparciu o art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wobec wniosku wierzyciela w tym zakresie. Na powyższe koszty składała się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSR Karol Resztak SSR Izabela Śwital SSR Agnieszka Wilk – Klapczyńska