

**Sygn. akt I C 666/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Harasimiuk

Protokolant: Przemysław Rożek

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. i M. K.

przeciwko P. K.

o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji

orzeka:

I. powództwo oddala;

II. zasądza od J. K. i M. K. solidarnie na rzecz P. K. kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 666/16

## UZASADNIENIE

J. K. i M. K. pozwem z 9 czerwca 2016 r. (k.14 data stempla pocztowego) wnieśli o zwolnienie spod egzekucji spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego o nr (...) położonego w W. przy ul. (...), zajętego przez Komornika przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi Północ w Warszawie w sprawie o sygn. Kmp 9/16, prowadzonej z wniosku pozwanej P. K. przeciwko dłużnikowi K. K.. Nadto, strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k.4-5v).

W uzasadnieniu roszczenia powodowie wskazali, iż 30 marca 2016 r. nabyli od K. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Powodowie podkreślili, że w wystawionym przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) zaświadczeniu z 16 marca 2016 r., odebrany 29 marca 2016 r., stwierdzono brak obciążeń. Powodowie wskazali, że dopiero w nowym zaświadczeniu z 10 maja 2016 r. okazało się, iż wszczęcia egzekucji z prawa do lokalu dokonał Komornik przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w sprawie egzekucyjnej z wniosku pozwanej przeciwko K. K. o sygn. akt I Kmp 9/16.

W odpowiedzi na pozew złożonej 22 grudnia 2016 r. (k.160 data stempla pocztowego) pozwana – reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem (k.172) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k.153-155).

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że powodowie nie dochowali należytej staranności na etapie uzyskania dokumentacji i zaakceptowali zaświadczenie, które zostało wystawione przez spółdzielnię mieszkaniową na 15 dni

przez zawarciem umowy kupna lokalu. Pozwana podniosła także zarzut niedochowania przez powodów miesięcznego terminu do wystąpienia z powództwem o zwolnienie od egzekucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozwana wskazała bowiem, iż z przeprowadzonych przez pozwaną i D. K. rozmów z K. K. wynika, że powodowie już w pierwszych dniach maja 2016 r. posiadali wiedzę o egzekucji komorniczej prowadzonej ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Na terminie rozprawy 8 listopada 2017 r. strony reprezentowane przez zawodowych pełnomocników (k.172, k.206) podtrzymały dotychczas wyrażone w sprawie stanowiska (k.240).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

18 grudnia 2008 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa V Wydział Rodzinny i Nieletnich wydał wyrok w sprawie o sygn. akt V RC 281/08 z powództwa małoletniej P. K. reprezentowanej przez matkę D. K. przeciwko K. K. o alimenty. W pkt I wyroku zasądzone alimenty od K. K. na rzecz P. K. w kwocie po 2.000 zł, płatne z góry do 10-go dnia każdego miesiąca wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat do rąk D. K. poczynając od 24 lipca 2008 r. K. K. nie płacił ich jednak, co skutkowało wszczęciem postępowania egzekucyjnego na terenie Wielkiej Brytanii, gdzie zobowiązany do alimentacji przebywa na stałe od 2004 r. W konsekwencji K. K. zaczął płacić alimenty w 2010 r. W lipcu 2011 r. ponownie zaprzestał ich płacenia. P. K. za namową ojca podpisała oświadczenie o zmniejszeniu wysokości świadczeń alimentacyjnych, które K. K. przedstawił zagranicznemu organowi egzekucyjnemu. Na terenie Polski nie toczyły się postępowania o zmianę lub stwierdzenie wygaśnięcia obowiązku alimentacyjnego.

P. K. nie występowała o wszczęcie egzekucji, gdyż ojciec obiecał przeniesienie na jej rzecz prawa do mieszkania położonego w W. przy ulicy (...) na podstawie zapisu testamentowego. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie z 12 stycznia 2017 r. w sprawie II Ns 303/06 o stwierdzeniu nabycia praw do spadku po E. K. a następnie w wyniku umowy darowizny z 22 grudnia 2009 r. (Rep (...)), K. K. przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w W. przy ul. (...), będącego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Mimo, iż (...) Spółdzielnia Mieszkaniowej (...) w W. nie przysługiwała własność ani użytkowanie wieczyste gruntu, na którym wzniesiono budynek 3 lutego 2006 r. zawarto umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do w/w lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Na początku 2016 r. K. K. poinformował córkę o planach sprzedaży mieszkania. Dlatego też P. K. podjęła decyzję o zainicjowaniu postępowania egzekucyjnego. W dniu 16 marca 2016 r. P. K. oraz jej matka D. K., której w/w udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania jej w sprawie egzekucyjnej, wniosła o wszczęcie egzekucji przeciwko K. K.. Sprawę zarejestrowano pod sygn. akt Kmp 9/16. Jako adres zamieszkania K. K. podano ul. (...) w W., który był znanym P. K. adresem zameldowania ojca w W.. Wskazano, że alimenty są zaległe za okres 24 lipca 2008 r. – 16 marca 2016 r. w łącznej wysokości 113.000 zł. Wniesiono o wszczęcie egzekucji również z nieruchomości położonej w W., przy ul. (...). (dowód: k.159 wyrok, k.1-1v akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 wniosek egzekucyjny, k.6 akt lokalu postanowienie, k.2-4 akt lokalu umowa, k.23-28 akt lokalu akt notarialny, e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18 zeznania świadek A. M. (1), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:43:59-01:11:10 zeznania świadek D. K., e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:12:04-01:22:55 zeznania świadek A. M. (2), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:25:22-01:46:37 zeznania świadek E. G., e-protokół z 8 listopada 2017 r. – 00:05:27-00:28:15 zeznania strony pozwanej).

K. K. jako, że zmierzał do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, skontaktował się z A. M. (1) będącą pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Klucze do mieszkania przekazała A. M. (1) wnuczka K. K.. A. M. (1) oceniła, że mieszkanie jest w złym stanie technicznym oraz pozostaje na gruncie o nieuregulowanej sytuacji prawnej. Pomimo to podjęła działania mające na celu jego sprzedaż: wywiesiła banner i umieściła ogłoszenie na stronie internetowej. Rozmawiała także z K. K. na temat wymaganych do sprzedaży dokumentów, o ewentualnych umowach najmu, umowach przedwstępnych, zameldowanych osobach, zaległościach w płatnościach oraz roszczeniach do lokalu. Mieszkanie zdecydował się kupić brat A. M. (1), M. K.. Termin podpisania umowy był zmieniany (dowód: e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18 zeznania świadek A. M. (1), e-protokół z 8 listopada 2017 r. – 00:05:27-00:28:15 zeznania strony pozwanej).

Celem wykazania braku zaległości w płatnościach, K. K. przedstawił A. M. (1) korespondencję ze Spółdzielnią. Natomiast w celu wykazania braku roszczeń do lokalu, K. K. wystąpił 14 marca 2016 r. do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wydanie zaświadczenia. W Spółdzielni przyjęta jest praktyka, iż zaświadczenie na pisemne zamówienie przygotowują dwa działy: Dział Członkowsko-Mieszkaniowy w zakresie związanym z prawem do lokalu i danymi dotyczącymi lokalu oraz Dział Rozliczeń z Członkami pod kątem finansowym. Zaświadczenie podpisują następnie dwaj członkowie zarządu. Przygotowanie zaświadczenia zajmuje 2-3 dni, a odebrać może je osoba posiadająca prawo do lokalu lub jej notarialnie umocowany pełnomocnik.

16 marca 2016 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wydała zaświadczenie, w którym stwierdziła, iż zgodnie z aktem notarialnym z 22 grudnia 2009 r. (Rep. (...)) umowy darowizny, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) służy wyłącznie K. K., który nie jest członkiem spółdzielni. Dodano, iż Spółdzielnia nie jest właścicielem ani wieczystym użytkownikiem gruntu pod budynkiem. Powołano się na uchwałę Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 r., zgodnie z którą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa. Zaświadczenie oczekiwało w spółdzielni na odebranie przez K. K. (dowód: 73 akt lokalu zaświadczenie, k.56 akt lokalu wiadomość mailowa, e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18 zeznania świadek A. M. (1), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:25:22-01:46:37 zeznania świadek E. G.).

Natomiast 23 marca 2016 r. komornik sądowy A. P. przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ wszczęła na wniosek P. K. z 16 marca 2016 r. przeciwko K. K. egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Zawiadomienie wysłane do K. K. na adres przy ul. (...) w W. zostało zwrócone prawidłowo awizowane 30 marca 2016 r. i 7 kwietnia 2016 r. Zawiadomienie wysłane do K. K. na adres przy ul. (...) w W. również zwrócono nadawcy podwójnie awizowane 29 marca 2016 r. i 6 kwietnia 2016 r. Natomiast zawiadomienie wysłane do wierzyciela, zostało odebrane 30 marca 2016 r. W dacie 23 marca 2016 r. komornik sądowy wystąpił również do Spółdzielni o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego. Wniosek ten wpłynął do sekretariatu Biura Zarządu Spółdzielni 29 marca 2016 r. Nadto, 26 kwietnia 2016 r. komornik sądowy skierował do (...) S.A. Departament Obsługi Zajęć Egzekucyjnych zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wpłat. Zawiadomienie zostało odebrane przez bank 2 maja 2017 r., a wysłane do K. K., zwrócono podwójnie awizowane. Pismem z 16 maja 2017 r. bank poinformował, że brak jest na rachunku bankowym środków, które pozwoliłyby na zaspokojenie należności w pełnej wysokości. Wskazano, że środki będą przekazywane w miarę ich wpływu (dowód: k.140 pismo z 29 listopada 2016 r., k.156 wezwanie do zapłaty długu, k.159 wyrok, k.1-1v akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 wniosek egzekucyjny, k.5, k.,10 akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego, k.7 akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 wniosek o wpis, k.8 akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 zawiadomienie wierzyciela, k.23 akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 zawiadomienie, k.28 akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 pismo z 16 maja 2016 r., e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18 zeznania świadek A. M. (1), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:43:59-01:11:10 zeznania świadek D. K., e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:12:04-01:22:55 zeznania świadek A. M. (2), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:25:22-01:46:37 zeznania świadek E. G., e-protokół z 8 listopada 2017 r. – 00:05:27-00:28:15 zeznania strony pozwanej).

K. K. zaświadczenie ze Spółdzielni odebrał 29 marca 2016 r., a 30 marca 2016 r. zawarł w formie aktu notarialnego z małżonkami M. K. i J. K. umowę sprzedaży za cenę 150.000 zł spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Wcześniej nie była zawierana przedwstępna umowa sprzedaży. Po podpisaniu aktu notarialnego, nieruchomości została przekazana nabywcom. P. K. o sprzedaży mieszkania została poinformowana przez komornika sądowego 27 kwietnia 2016 r. W dniu 1 kwietnia 2016 r. złożono w siedzibie Spółdzielni kopię wypisu z aktu notarialnego z 30 marca 2016 r., zaś 21 kwietnia 2016 r. kopię aktu przesłano Komornikowi na jego wniosek. (dowód: 73 akt lokalu zaświadczenie, k. 66 i n. akt lokalu kopia wypisu z aktu notarialnego – umowy sprzedaży z prezentatą, 71 akt lokalu – pismo, k.29-32 akt notarialny Rep. (...), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18 zeznania świadek A. M. (1), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:43:59-01:11:10 zeznania świadek D. K., e-protokół z 8 listopada 2017 r. – 00:05:27-00:28:15 zeznania strony pozwanej).

Natomiast 4 kwietnia 2016 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała komornika sądowego, iż K. K. nie posiada obecnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) (dowód: k.12 akt sprawy o sygn. akt Kmp 9/16 pismo z 4 kwietnia 2016 r.).

M. K. wkrótce po podpisaniu aktu notarialnego podjął działania zmierzające do sprzedania zakupionego od K. K. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W tym celu A. M. (1) wystąpiła do Spółdzielni o wydanie zaświadczenia. Z kolei K. K. 28 kwietnia 2016 r. zadzwonił do córki i namawiał ją żeby wycofała wniosek o wszczęcie egzekucji. Mówił, że będzie miała problemy, gdyż osoby, które kupiły mieszkanie, postanowiły je sprzedać. Nie mogły zaś tego uczynić z uwagi na zajęcie komornicze. Wspomniał, iż kupujący mieli mu za złe, że nie poinformował ich o zaległościach alimentacyjnych. Telefony do córki ponawiał na początku maja 2017 r., zazwyczaj w trakcie godzin jej pracy. Kiedy P. K. nie odbierała telefonów, dzwonił do D. K. lub na telefon firmowy. Kiedy po długim weekendzie majowym P. K. odmówiła cofnięcia wniosku o egzekucję, przestał do niej dzwonić. Do odstąpienia od egzekucji namawiała ją również A. M. (1). D. K. także prowadziła rozmowy z A. M. (1) (dowód: e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18 zeznania świadek A. M. (1), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:43:59-01:11:10 zeznania świadek D. K., e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:12:04-01:22:55 zeznania świadek A. M. (2), e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:25:22-01:46:37 zeznania świadek E. G., e-protokół z 8 listopada 2017 r. – 00:05:27-00:28:15 zeznania strony pozwanej).

10 maja 2016 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ponownie wydała zaświadczenie, w którym potwierdziła, że J. K. i M. K. aktem notarialnym Rep. (...) z 30 marca 2016 r. nabyli w drodze kupna spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Dodano, iż Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ pismem z 23 marca 2016 r., które wpłynęło do spółdzielni 29 marca 2016 r., zawiadomił o wszczęciu egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu. Wskazano również, iż odmówiono przyjęcia ostrzeżenia o prowadzonej egzekucji, gdyż dłużnik wobec którego wszczęto egzekucję, zbył to prawo. Zaświadczenie wydano A. M. (1) 12 maja 2016 r., przy czym uprzednio poinformowano ją telefonicznie o możliwości jego odbioru. Jednocześnie zawiadomiono ją o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym (dowód: k.140 pismo, 74 akt lokalu zaświadczenie, e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-0:41:18 zeznania świadek A. M. (1)).

3 czerwca 2016 r. J. K. i M. K. powołując się na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, wezwali P. K. do zwolnienia spod egzekucji spółdzielczego prawa do lokalu. Wskazano, iż od 30 marca 2016 r. nie stanowi ono własności K. K. i zostało nabyte w stanie wolnym od obciążeń i egzekucji (dowód: 12-13 wezwanie).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie ww. dokumentów urzędowych i prywatnych, którym Sąd dał wiarę w ramach zakreślonych dyspozycjami art. 244 i 245 k.p.c., nadto żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani prawdziwości, nie wzbudziły też one wątpliwości Sądu, co do czasu i miejsca ich powstania.

Podstawę poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych stanowiły także w pełni zeznania świadków D. K. (e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:43:59-01:11:10), A. M. (2) (e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:12:04-01:22:55), E. G. (e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 01:25:22-01:46:37) i strony pozwanej P. K. (e-protokół z 8 listopada 2017 r. – 00:05:27-00:28:15). Były one bowiem spójne, logiczne i korespondujące z pozostałym w sprawie materiałem dowodowym. Pozwana oraz świadek D. K. będąca matką pozwanej były wprawdzie zainteresowane mającym zapaść w sprawie rozstrzygnięciem. Ich zeznania znalazły jednak odzwierciedlenie w zeznaniach obcej dla stron świadek A. M. (2). Świadek zeznała zaś, iż próby nacisku wywierane przez K. K. i A. M. (1) mające na celu cofnięcie przez P. K. wniosku o wszczęcie egzekucji miały miejsce na przełomie kwietnia i maja 2016 r. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej co do daty, w której dłużnik po raz pierwszy skontaktował się z nią po sprzedaży mieszkania, bowiem – jak zeznała P. K. telefon miał miejsce w okolicach jej urodzin (27 kwietnia). K. K. ostatni raz rozmawiał z córką na ten temat tuż po długim weekendzie majowym. Z zeznań tych wynika zatem, iż wbrew twierdzeniom powodów zawartych w uzasadnieniu pozwu, dowiedzieli się oni o wszczętej egzekucji komorniczej wcześniej aniżeli z zaświadczenia wystawionego przez Spółdzielnię, które A. M. (1) odebrała 12 maja 2017 r. Powodowie pomimo złożenia przez stronę pozwaną i świadków zeznań o wskazanym brzemieniu i wezwania ich do stawienia osobistego celem przesłuchania w charakterze strony, pod rygorem pominięcia dowodu, prawidłowo powiadomieni i pouczeni nie stawili się na terminie rozprawy celem złożenia zeznań.

Skutkowało to ograniczeniem dowodu z przesłuchania stron, do wysłuchania strony pozwanej na zasadzie art. 302 k.p.c.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadek A. M. (1) (e-protokół z 12 lipca 2017 r. – 00:07:09-00:41:18), przy czym uwagę Sądu zwróciło zasłanianie się przez świadka niepamięcią w części zeznań dotyczącej prowadzonej egzekucji komorniczej. Nie sposób było bowiem przyjąć, iż świadek choć zajmowała się wszystkimi kwestiami formalnymi dotyczącymi sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to nie pamiętała, czy kupujący telefonowali do Spółdzielni przed podpisaniem aktu notarialnego celem ustalenia, czy od daty uzyskania zaświadczenia zaszły zmiany.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych i zaprezentowanej oceny materiału dowodowego, Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, gdy w postępowaniu egzekucyjnym prawa osoby trzeciej zostały naruszone czynnościami egzekucyjnymi dokonany przez komornika niezgodnie z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym celowe jest złożenie skargi przewidzianej w art. 767 k.p.c.. Jeśli natomiast prawa osoby trzeciej zostały naruszone czynnościami egzekucyjnymi, które podjęto zgodnie z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym, to złożenie skargi procesowej na czynności komornika nie może odnieść skutku. Dla tej drugiej sytuacji przewidziane zostało powództwo ekscydencyjne (interwencyjne), przysługujące właśnie osobie trzeciej, której prawa zostały naruszone wskutek skierowania do nich egzekucji. Naruszenie dotyczy prawa materialnego, nie zaś procesowego. Powództwo ekscydencyjne jest środkiem prawnym chroniącym prawa podmiotowe osoby trzeciej, które naruszone zostały wszczętą egzekucją. W powództwie ekscydencyjnym osoba trzecia nie zwalcza tytułu wykonawczego, lecz sprzeciwia się prowadzeniu egzekucji z zajętego przedmiotu. Powództwo to może być: a) powództwem osoby trzeciej o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji (art. 841), b) powództwem osoby trzeciej o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji administracyjnej (art. 842). Jako trzeci rodzaj powództwa ekscydencyjnego wymienia się również powództwo przewidziane w art. 791. Powództwo przewidziane w art. 841 z reguły jest wytaczane w razie skierowania egzekucji do rzeczy ruchomej będącej we władaniu dłużnika, a stanowiącej własność osoby trzeciej. Powództwo to służy też często zwolnieniu od zajęcia przedmiotu zajętego przez organ egzekucyjny w trybie zabezpieczenia roszczenia pieniężnego (art. 747 pkt 1). W drodze omawianego powództwa ochronie podlega prawo własności (współwłasności), użytkowanie wieczyste, użytkowanie ruchomości lub praw, spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu, szeroko rozumiane wierzytelności, rachunki bankowe i inne prawa majątkowe, np. z zakresu własności intelektualnej (por. wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 986/00, LEX nr 78368). Reasumując, 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.

Ustawodawca w art. 841 § 3 k.p.c. przewidział zasadniczo miesięczny termin do wystąpienia w takim powództwem. Termin ten ma charakter materialnoprawny, nie podlega więc przywróceniu. Nadto powództwo o zwolnienie od egzekucji nieruchomości powinno być wytoczone najpóźniej przed rozpoczęciem licytacji (art. 953 § 1 pkt 6 oraz art. 947 § 1 pkt 8). Termin określony w art. 841 § 3 ma zastosowanie do powództw uregulowanych w art. 841 § 1 k.p.c. także wówczas, gdy zajęcie przedmiotu należącego do osoby trzeciej nastąpiło w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804). W takiej sytuacji termin biegnie od dnia wejścia w życie wymienionej ustawy (uchwała SN z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 57/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 97). Pokreślenia wymaga też, iż dniem, w którym strona dowiedziała się o naruszeniu prawa, jest – według art. 841 § 3 – dzień, w którym strona faktycznie dowiedziała się o zajęciu przedmiotu (wyrok SN z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 275/07, LEX nr 677785, wyrok SA w Gdańsku z 5 czerwca 2013 r., V ACa 277/13, LEX 277/13, LEX 1363245). Zgodnie z dyspozycją art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest

zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. § 2 cytowanego przepisu stanowi jednakże, iż 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.

W niniejszej sprawie niewątpliwie data dowiedzenia się o zajęciu jest różna dla wierzyciela, dłużnika, Spółdzielni i powodów. K. K. nie zostało skutecznie doręczone zawiadomienie o wszczęciu egzekucji i zajęciu, bowiem przesyłano je na adres pod którym dłużnik faktycznie od wielu lat nie przebywał. Brak jest też danych uzasadniających twierdzenie, iż poinformowano organ egzekucyjny, iż dłużnik nie przebywa pod adresem w Polsce. Zważywszy, iż toczyło się postępowanie egzekucyjne na terenie Wielkiej Brytanii niewiarygodnym jest, aby wierzycielka nie dysponowała żadnym adresem ojca w tym kraju. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż o zajęciu – podobnie jak i o wszczęciu w stosunku do niego postępowania egzekucyjnego dłużnik dowiedział się od nabywców mieszkania w końcu kwietnia 2016 r. Za datę pewną dowiedzenia się o zajęciu przez powodów należy uznać datę odebrania zaświadczenia Spółdzielni z 10 maja 2016 r. w dniu 12 maja 2016 r. Przy czym w toku niniejszego postępowania wykazano innymi środkami dowodowymi (zeznania świadków i pozwanej), iż informacja o wszczętej egzekucji dotarła do powodów co najmniej dwa tygodnie wcześniej, kiedy to K. K. skontaktował się z córką, aby wycofała wiosek egzekucyjny, po tym jak dowiedział się o wszczętej egzekucji od nabywców lokalu. Należy więc uznać, iż skutki zajęcia dla powodów i dłużnika powstały w zbliżonym terminie – co najmniej w końcu kwietnia 2016 r., a dla powodów z pewnością 12 maja 2016 r. Skutki te dla pozwanej powstały w dniu 30 marca 2016 r. w chwili odebrania przez jej pełnomocnika zawiadomienia o zajęciu wierzytelności (k. 8 v akt egzekucyjnych – zwrotne poświadczenie odbioru).

Dla (...) w W. skutek zajęcia powstał 29 marca 2016 r, kiedy to uprawniona do odbioru w imieniu Spółdzielni pokwitowała przyjęcie korespondencji komornika (k. 68 akt lokalu), mimo, iż z adnotacji na dokumencie wynika, iż wniosek o wpis wzmianki o toczącej egzekucji przekazano celem dołączenia do akt członkowskich osobie do tego zobowiązanej 30 marca 2016 r.

Abstrahując jednak od rozważań dotyczących niezachowania przez powodów terminu do wystąpienia z powództwem o zwolnienie prawa spod egzekucji, kluczową kwestią w niniejszej sprawie jest przedmiot postępowania egzekucyjnego i faktyczne uprawnienia jakimi dysponował dłużnik w chwili zawierania z powodami umowy sprzedaży.

Nie budzi wątpliwości w niniejszej sprawie, iż (...) z siedzibą w W., w zasobach której znajduje się lokal numer (...), położony w budynku przy ulicy (...) w W. nie była i nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntu na którym wzniesiony jest budynek. Zgodnie zatem z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 r. (III CZP 104/12, Biul. SN 2013, nr 5, poz. 7) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa.

W uzasadnieniu powyższej uchwały wywiedziono, iż w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna nawiązywano do konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy), m.in. w związku z zagadnieniem podziału majątku byłych małżonków, w skład którego wchodziło uprawnienie do uzyskania tzw. przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z 13 stycznia 1978 r., III CZP 30/77 OSNCP 1978, nr 13, poz. 39). Aktualność tej konstrukcji w porządku prawnym - tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczania kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego taką ekspektatywą - przyjmowano także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. np. wyrok z 28 października 2003 r., P 3/3, OTK-A Zb.Urz. 2003, nr 8, poz. 82). Nawiązuje do niej wprost niekiedy sam ustawodawca (np. w art. 17<sup>4</sup> i 17<sup>14</sup> u.s.m.; w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.), aczkolwiek konstrukcja ta zdaniem Sądu Najwyższego niewątpliwie należy w zasadzie do tzw. prawa sędziowskiego i może być przyjęta na tle analizy określonej sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się podmiot prawa cywilnego, oczekujący na powstanie prawa podmiotowego definitywnego, a stan tego oczekiwania zasługuje już w pełni na ochronę prawną. Przyjęto, że de lege lata nie jest

wyłączona ocena niektórych typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych jako ekspektatywy prawa rzeczowego, w tym ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Podkreślono, że ze względu na systemowe reguły ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości, konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna także wówczas, gdy doszło między członkiem i spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji. Niewątpliwie na skutek zawarcia przez poprzedniczkę prawną dłużnika umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu doszło do ukształtowania się między tymi podmiotami stosunku obligacyjnego związanego z posiadaniem określonego lokalu i odpowiadającego treściowo spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu, na podstawie jednak obowiązujących przepisów mogło dojść jedynie do wykreowania ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie takiego prawa w jego definitywnym uformowaniu, takiemu bowiem uformowaniu brakuje "ogniwa ostatniego" w postaci uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości (vide uzasadnienie cytowanej uchwały). Podkreślono także, iż z punktu widzenia gwarancji dla członka spółdzielni przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wtórne znaczenie ma samo ujęcie w ustawie przesłanek powstania ekspektatywy ograniczonego prawa rzeczowego, natomiast istotne pozostaje to, że uprawniony członek spółdzielni został wyposażony w odpowiednie instrumenty prawne (roszczenie przewidziane w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r.) i ustawa zezwala mu nawet wcześniej uiszczyć należności odpowiadające wartości przyszłego, ukształtowanego prawa rzeczowego. Tym samym dochodzi do stabilizacji sytuacji prawnej uprawnionego członka spółdzielni jako beneficjenta ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie do wzmocnienia jego pozycji w relacjach prawnych ze spółdzielnią. Uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne.

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią, nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego ( art. 244 § 2 k.c.). (por także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2004 r., V CSK 676/03, nie publ.).

Reasumując, w toku postępowania egzekucyjnego w sprawie Kmp 9/16 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie prowadził egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego, które nie istnieje i jako takie nie mogło być przedmiotem skutecznego zajęcia w toku egzekucji ani też nie może być zwolnione spod egzekucji w wyniku czynności osoby trzeciej podejmowanych w oparciu o przepis art. 841 § 1 k.p.c. Na powyższe zwrócono już Komornikowi uwagę w uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie z 5 lipca 2016 r., wydanego w sprawie VII Co 384/16.

W świetle art. 46 k.c. można wyróżnić trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe (zabudowane i niezabudowane), budynkowe i lokalowe. Ustawodawca za nieruchomość w rozumieniu przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji uznał również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Na mocy art. 10 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. poz. 1804), istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się z dniem 19 sierpnia 2004 r. spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego to ograniczone prawo rzeczowe uregulowane przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Posiadanie go oznacza prawo do korzystania z lokalu oraz rozporządzania nim. Jednak faktycznym właścicielem mieszkania jest spółdzielnia mieszkaniowa. Dla spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu istnieje możliwość założenia księgi wieczystej, tym niemniej posiadacz prawa będzie w niej figurował jedynie jako osoba uprawniona do lokalu, a nie jego właściciel którym pozostanie spółdzielnia mieszkaniowa.

Na gruncie cytowanej uchwały z 24 maja 2013 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę. Egzekucja z takiej ekspektawy prowadzona winna być z zastosowaniem środka egzekucyjnego – egzekucji z innych praw majątkowych. Zatem przedmiotem czynności organu egzekucyjnego nie może być ograniczone prawo rzeczowe, jak to miało miejsce z niniejszej sprawie, bowiem ono nie istnieje.

Zważywszy powyższe orzeczono jak w pkt. I wyroku z 17 listopada 2017 r.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Stosownie do regulacji art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), natomiast według art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Z kolei w art. 99 k.p.c. postanowiono, iż stronom reprezentowanym przez radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Dlatego też, Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym 9 czerwca 2016 r. zasądził od J. K. i M. K. solidarnie na rzecz P. K. kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie, tj. zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.