

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 28 grudnia 2017 r. syndyk masy upadłości (...) Hotel spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w W. wniósł o zwolnienie spod egzekucji nieruchomości położonej w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), zajętej w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych z wniosku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółki komandytowej w L. (do października 2018 r. działającej pod nazwą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa) przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (1) pod sygnaturami Km 1217/17 i Km 1218/17. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Powód powołał się na postanowienie Sądu Rejonowego w Częstochowie z 31 lipca 2017 r., w sprawie VIII GU 39/17, na mocy którego ogłoszona została upadłość (...) Hotel sp. z o.o. oraz wyznaczono syndyka w osobie J. P.. Wskazał również, że będącą przedmiotem żądania pozwu nieruchomość stanowi lokal mieszkalny numer (...), położony w S. przy ul. (...). Swoją legitymację uzasadnił wskazując, że nieruchomość, z której prowadzona jest egzekucja, wchodzi w skład masy upadłości, weszła do niej bowiem na mocy oświadczenia syndyka z 1 grudnia 2017 r., dokonanego w formie aktu notarialnego, opartego o art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe. W oświadczeniu tym syndyk odstąpił od umowy sprzedaży z 11 marca 2016 r., na mocy której (...) Hotele spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. nabyła nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) (akt notarialny z 1.12.2017 r., Rep. A nr (...)), od (...) Hotel sp. z o.o. w W.. Tym samym w wyniku oświadczenia syndyka z 1 grudnia 2017 r. nieruchomość ta - zdaniem powoda - stała się składnikiem masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W..

Postanowieniem z 2 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia z uwagi na to, że oświadczenie syndyka z 1 grudnia 2017 r. - z braku przesłanek z art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe - nie wywołało skutku rzeczowego w postaci powrotu do masy upadłości prawa do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, którego dotyczy żądanie pozwu.

W pismach procesowych z 16 marca 2018 r. i z 23 kwietnia 2018 r. powód diametralnie zmienił podstawę faktyczną swojego żądania wskazując ostatecznie, że do przejścia własności nieruchomości miałyby dojść w wyniku czynności prawnych dokonanych

aktem notarialnym z 10 kwietnia 2018 r. (oświadczenie (...) Hotele sp. z o.o. w C. w przedmiocie tego, że spółka ta nie spełni świadczenia polegającego na zapłacie ceny z umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), zawartej 11 marca 2016 r. z (...) Hotel sp. z o.o. w W. oraz czynność prawna dwustronna obejmująca oświadczenia woli (...) Hotele sp. z o.o. w C. i syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. w przedmiocie przeniesienia własności tej nieruchomości).

Pozwana w odpowiedzi na pozew złożonej 26 kwietnia 2018 r. oraz w piśmie procesowym z 12 czerwca 2018 r., stanowiącym odpowiedź na nowe stanowisko powoda wyrażone w piśmie z 23 kwietnia 2018 r., wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania. Pozwana podniosła zarzut uchybienia terminowi z art. 841 § 3 k.p.c., powołała się na brak legitymacji czynnej powoda z uwagi na nieważność oświadczenia syndyka masy upadłości z 1 grudnia 2017 r., jak również z uwagi na nieważność oświadczenia powoda z 10 kwietnia 2018 r. o odstąpieniu od umowy sprzedaży, ponadto pozwana powołała się na art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne.

W piśmie procesowym z 8 czerwca 2020 r. - sprecyzowanym pismem procesowym z 20 lipca 2020 r. - powód oświadczył, że cofa pozew w zakresie żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1218/17.

Pozwana w piśmie procesowym z 19 sierpnia 2020 r. w związku z częściowym cofnięciem pozwu przez powoda wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Hotel spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców 26 maja 2004 r. pod numerem KRS (...). Przedmiotem działalności spółki jest przede wszystkim kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Dowód: wydruk z KRS, k.32-35

(...) Hotele spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców 25 stycznia 2016 r. pod numerem KRS (...). Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania.

Dowód: wydruk z KRS, k. 36-38

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa w L. (do października 2018 r. działająca pod nazwą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców 18 listopada 2010 r. pod numerem KRS (...).

Przedmiotem działalności spółki jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Dowód: wydruk z KRS, 199-202

W 2016 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa Kosmetyczna z siedzibą w L. wytoczyła powództwo przed Sądem Okręgowym w Warszawie przeciwko (...) (...). w W. o zapłatę kwoty 501.341,71 zł.

29 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w sprawie **XVI GNC 69/16** nakazał (...) (...). w W. zapłacić spółce komandytowej (...) Kosmetyczna z siedzibą w L. kwotę 501.341,71 zł oraz kwotę 17.084 zł tytułem kosztów postępowania.

Nakaz zapłaty uprawomocnił się.

Fakty niesporne [por. tytuł wykonawczy nr 2 - nakaz zapłaty z 29 lutego 2016 r., k.21]

10 marca 2016 r. zawarta została „Umowa przejęcia długu” między (...) Hotel sp. z o.o. w W. (dłużnik) oraz (...) Hotele sp. z o.o. w C. (przejemca).

W umowie wskazano, że jej przedmiotem jest przejęcie długu powstałego w związku z prowadzoną działalnością hotelową przez (...) Hotel sp. z o.o. w W., wynikającego z umów najmu lokali przy ul. (...), ul. (...) w W. i ul. (...) w S.. (...) Hotel sp. z o.o. w W. oświadczyła, że jest dłużnikiem w stosunku do 90 wierzycieli, tj. właścicieli wynajmowanych lokali i w stosunku do nich ma dług w wysokości 2.849.324,24 zł. Wykaz wierzycieli wraz z kwotami wierzytelności stanowi załącznik nr 1 do umowy.

(...) Hotel sp. z o.o. w W. oświadczyła, że dług ten przenosi - w trybie art. 519 k.c. - na rzecz przejmującego, który wstępuje w miejsce dłużnika. P. zobowiązał się do spełnienia świadczeń wynikających z umów najmu lokali z poszczególnymi właścicielami, przez co dłużnik został zwolniony z długu.

Obie strony zgodnie z oświadczyły, że każdy z wierzycieli wyraził pisemną zgodę na przejęcie długu przez (...) Hotele sp. z o.o. w C..

Dłużnik (...) Hotel sp. z o.o. w W. - na poczet wierzytelności, która przysługuje przejemcy w związku ze spłacanym przez przejęcie długami dłużnika - przeniósł własność środków trwałych i ruchomości tytułem zwolnienia z długu, do łącznej wartości przekazanych składników majątkowych, które zostały w umowie wyszczególnione (§ 6). Wśród tych składników wymienione zostało prawo własności do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielorodzinnym w S. przy ul. (...) o wartości rynkowej 700.000 zł. Strony zobowiązały się do 31 marca 2016 r. zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży wymienionego lokalu.

Umowa została podpisana przez L. B. reprezentującego (...) Hotel sp. z o.o. w W. i D. Ś. reprezentującego (...) Hotele sp. z o.o. w C..

Dowód: umowa przejęcia długu z załącznikiem, k.115-120

11 marca 2016 r. między (...) Hotel sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. w C. zawarta została przed notariuszem M. J. [rep. A nr 670/2016] umowa przeniesienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Fakt niesporny

18 marca 2016 r. w księdze wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w S. przy ulicy (...), dokonano wpisu właściciela: (...) Hotele sp. z o.o. z siedzibą w C..

Wpisu dokonano w oparciu o umowę sprzedaży z 11 marca 2016 r., zawartą przed notariuszem M. J., rep. A (...).

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej (...), k. 31, 108

W 2016 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa Kosmetyczna z siedzibą w L. wytoczyła powództwo przed Sądem Okręgowym w Częstochowie przeciwko (...) Hotele sp. z o.o. w C. o uznanie za bezskuteczną umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. księga wieczysta o numerze (...), zawartej 11 marca 2016 r. między (...) Hotel sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. w C..

Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą **V GC 67/16**.

Przed wszczęciem postępowania wierzyciel wniósł o zabezpieczenie roszczenia, sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą **V GCo 18/16**.

Postanowieniem z 1 kwietnia 2016 r. w sprawie V GCo 18/16 Sąd Okręgowy w Częstochowie zabezpieczył roszczenie uprawnionej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółki komandytowej w L. o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niej umowy sprzedaży z 11 marca 2016 r., zawartej pomiędzy (...) Hotele sp. z o.o. w C. i (...) Hotel sp. z o.o. w W., poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości oraz wpisanie w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazanie zbywania i obciążania nieruchomości. Jednocześnie uprawnionej został wyznaczony termin dwutygodniowy do wniesienia powództwa o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niej umowy sprzedaży z 11 marca 2016 r.

17 maja 2016 r., w oparciu o postanowienie wydane w sprawie V GCo 18/16 przez Sąd Okręgowy w Częstochowie, w księdze wieczystej (...) w dziale III dokonano wpisu o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości.

Dowody: postanowienie z 1 kwietnia 2016 r. (sygn. akt V GCo 18/16), k. 106-107,

wydruk treści księgi wieczystej (...), k.31, 108, 203,

wyrok z 12 października 2016 r. (sygn. akt V GC 67/16), k.18-20, 109-110

W sprawie **V GC 67/16** pozwana (...) Hotele sp. z o.o. w C. złożyła odpowiedź na pozew datowaną na 3 czerwca 2016 r., w której wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując m.in. że nie zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki z art. 527 k.c. W uzasadnieniu pozwana wyjaśniła m.in., że 11 marca 2016 r. zawarła z (...) Hotel sp. z o.o. umowę sprzedaży prawa do lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Dalej wskazała, że umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej należy rozpatrywać łącznie z „Umową przejęcia długu” zawartą 10 marca 2016 r., która dotyczyła przejęcia całości zadłużenia wobec wierzycieli, kwota zadłużenia przejęta przez (...) Hotele sp. z o.o. w C. wyniosła 2.849.432,24 zł i dotyczyła prawie wszystkich uczestników (...) (tj. udostępniania swoich nieruchomości osobie prawnej pod wynajem krótko bądź długoterminowy), za wyjątkiem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółki komandytowej z siedzibą w L.. Powołując się na „Umowę przejęcia długu” pozwana (...) Hotele sp. z o.o. w C. konstruowała swoją linię obrony wskazując, że czynność prawna dokonana przez dłużnika polegała na spełnieniu świadczenia wobec wierzycieli, tym samym niedopuszczalne jest zaskarżenie w procesie pauliańskim tej czynności prawnej, pozwoliła ona bowiem na zaspokojenie części wierzycieli, przy czym dłużnik może swobodnie dokonać wyboru wierzyciela, którego chce zaspokoić, z pokrzywdzeniem pozostałych wierzycieli, a w tym przypadku jedynym niezaspokojonym wierzycielem pozostała (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa Kosmetyczna.

Postępowanie w sprawie **V GC 67/16** zakończyło się wyrokiem z 12 października 2016 r., którym Sąd Okręgowy w Częstochowie uznał umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w S., za bezskuteczną w stosunku do powódki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa w L.. W pkt 2 wyroku zasądzono od pozwanej (...) Hotele sp. z o.o. w C. na rzecz powódki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółki komandytowej w L. kwotę 43.474 zł tytułem kosztów postępowania.

31 sierpnia 2017 r. wyrokowi została nadana klauzula wykonalności w zakresie pkt 2. Podany został numer KRS dłużnika: (...).

Dowody: odpowiedź na pozew, k. 120-124;

wyrok z 12 października 2016 r. (sygn. akt V GC 67/16), k.18-20, 109-110

13 lipca 2017 r., w sprawie VIII GU 39/17, Sąd Rejonowy w Częstochowie ogłosił upadłość (...) Hotel sp. z o.o. (KRS (...)), wyznaczając syndyka masy upadłości w osobie J. P..

Dowód: postanowienie z 13 lipca 2017 r. (sygn. akt VIII GU 39/17), k. 8

5 września 2017 r. syndyk masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej udzielił pełnomocnictwa adwokatowi Ł. F. z kancelarii adwokackiej (...) z siedzibą w G.” do reprezentowania syndyka przed sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi, urzędami, organami administracji innymi podmiotami we wszystkich instancjach z prawem dalszej substytucji.

Dowód: pełnomocnictwo, k. 104

Pismem z 8 września 2017 r. pełnomocnik syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej adwokat Ł. F. wezwał (...) Hotele sp. z o.o. w C. do zapłaty kwoty 700.000 zł tytułem ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S., dla którego prowadzona jest przez księga wieczysta o numerze (...), zgodnie z treścią umowy zawartej 11 marca 2016 r. między (...) Hotel sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. w C. przed notariuszem M. J. [rep. A nr 670/2016].

W piśmie z 25 września 2017 r. (...) Hotele sp. z o.o. w C. poinformowała pełnomocnika syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W., że na dzień 30 kwietnia 2017 r. nie została uiszczona „cała cena zakupu nieruchomości”, spółka nie może uregulować zobowiązania w całości, prowadzone jest w przedmiocie tego lokalu postępowanie przed Sądem Okręgowym w Częstochowie w sprawie VGC 67/16 z powództwa wierzyciela (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, w oparciu o art. 527 k.c., spółka (...) nie widząc możliwości uregulowania zobowiązania na rzecz (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej gotowa jest rozważyć rozwiązanie umowy sprzedaży.

Pismo zostało wysłane pełnomocnikowi syndyka masy upadłości drogą elektroniczną.

Dowody: wezwanie do zapłaty z 8 września 2017 r., k.49,

pismo z 25 września 2017 r., k.47,

wiadomość e-mailowa z dnia 26 września 2017 r., k.48

Postanowieniem z 15 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nadał nakazowi zapłaty z 29 lutego 2016 r. wydanemu w postępowaniu nakazowym w sprawie **XVI GNc 69/16** (z powództwa (...) (...) w W. przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółce komandytowej z siedzibą w L. o zapłatę kwoty 501.341,71 zł) klauzulę wykonalności z zaznaczeniem, że tytuł wykonawczy - **jako tytuł nr 2** - uprawnia do egzekucji z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. księga wieczysta o numerze (...), należącej do dłużnika (...) Hotele sp. z o.o. Podany został numer KRS dłużnika: (...).

Fakt niesporny [por. tytuł wykonawczy nr 2 - nakaz zapłaty z 29 lutego 2016 r., k.21]

19 września 2017 r. wierzyciel (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa w L. dokonała zgłoszenia następujących wierzytelności sędziemu-komisarzowi w Sądzie Rejonowym w Częstochowie w stosunku do upadłej (...) Hotel sp. z o.o. w W.:

- 376.451,71 zł – wierzytelność stwierdzona prawomocnym nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie 29 lutego 2016 r. (sygn. akt XVI GNc 69/16),
- 46.159,74 zł tytułem niezapłaconego czynszu najmu 13 lokali przy ul. (...) w W. za okres od 1 stycznia do 29 lutego 2016 r.,
- tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 376.451,71 zł – wierzytelność w kwocie 73.659,69 zł,
- tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 46.159,74 zł – wierzytelność w kwocie 6.079,17 zł.

Dowody: zgłoszenie wierzytelności, k. 83-87

Postanowieniem z 4 października 2017 r., w postępowaniu upadłościowym (...) Hotel sp. z o.o. w W., prowadzonym pod sygnaturą VIII GUp 54/17 przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, sędziego-komisarza wyraził zgodę na odstąpienie przez syndyka masy upadłości od umowy sprzedaży zawartej 11 marca 2016 r. między upadłą (...) Hotel sp. z o.o. w W. a (...) Hotele sp. z o.o. w C., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. J. [rep. A nr 670/2016], na podstawie art. 169 p.u., art. 173 p.u oraz art. 152 ust.1 p.u. w zw. z art. 492¹ k.c.

Dowód: postanowienie sędziego-komisarza z 4 października 2017 r. (VIII GUp 54/17), k.46

W 2017 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa Kosmetyczna z siedzibą w L. wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (2) z dwoma wnioskami o wszczęcie egzekucji przeciwko dłużnikowi (...) Hotele sp. z o.o. w C. (egzekucja miała być prowadzona z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość stanowiącą własność dłużnika, położonego w S. przy ulicy (...), dla której założona jest księga wieczysta o numerze (...)):

- 1) w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie w sprawie **V GC 67/16**, wydany przeciwko (...) Hotele sp. z o.o. w C. [sprawa została zarejestrowana przez komornika pod sygnaturą **Km 1217/17**];
- 2) w oparciu o tytuł wykonawczy (tytuł nr 2) w postaci nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie **XVI GNc 69/16**, wydany przeciwko (...) Hotel sp. z o.o. w W., któremu została nadana klauzula wykonalności ze

wskazaniem jako dłużnika (...) Hotele sp. z o.o., KRS (...) [sprawa została zarejestrowana przez komornika pod sygnaturą **Km 1218/17**].

Fakty niesporne.

13 listopada 2017 r. w księdze wieczystej (...) w dziale III dokonano wpisu o treści: „wszczęcie egzekucji w sprawie Km 1217/17”.

14 listopada 2017 r. w dziale III tej księgi dokonano wpisu o treści: „do toczącej się egzekucji przyłączono wierzyciela w sprawie Km 1218/17”.

W datach tych wpisano również do księgi wieczystej nazwę i siedzibę wierzyciela prowadzącego egzekucję: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa, L., KRS (...)”.

Dowody: wydruk treści księgi wieczystej (...), k. 31, 108

Komornik sądowy L. W. (2) osobiście nie informował syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. o wszczęciu postępowań egzekucyjnych w sprawach Km 1217/17 i Km 1218/17. Przed dniem 29 listopada 2017 r. pełnomocnik syndyka masy upadłości adwokat Ł. F. telefonicznie kontaktował się z pracownikami kancelarii komorniczej L. W. (2).

Dowód: zeznania świadka L. W. (2), k. 163-164

Pismem datowanym na 29 listopada 2017 r. pełnomocnik syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. adwokat Ł. F., działając w imieniu syndyka, wystąpił do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (2) w sprawie Km 1217/17 z wnioskiem o wstrzymanie egzekucji prowadzonej z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), z uwagi na planowane przez syndyka odstąpienie w trybie art. 98 Prawa upadłościowego od umowy sprzedaży nieruchomości z 11 marca 2016 r., mocą której (...) Hotele sp. z o.o. stała się właścicielką nieruchomości, co skutkowało będzie zwrotnym przeniesieniem własności nieruchomości na upadłą spółkę. W piśmie tym wskazano również, że niezwłocznie po odstąpieniu od umowy złożony zostanie wniosek o zwolnienie nieruchomości spod zajęcia.

Do pisma załączone zostało pełnomocnictwo udzielone przez syndyka masy upadłości adw. Ł. F., postanowienie o ogłoszeniu upadłości, postanowienie sędziego-komisarza z 4 października 2017 r.

Pismo zostało wysłane do komornika drogą elektroniczną 30 listopada 2017 r.

Dowody: wniosek z 29 listopada 2017 r. o wstrzymanie egzekucji, k.11-12, 103-105

wiadomość elektroniczna, k. 102

1 grudnia 2017 r. syndyk masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. M., w Kancelarii Notarialnej w G., którym na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe odstąpił od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. (księga wieczysta o numerze (...) prowadzona w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie), zawartej 11 marca 2016 r. przez (...) Hotel sp. z o.o. w W. jako sprzedającego i (...) sp. z o.o. w C. jako kupującego.

Jednocześnie syndyk wniosł, aby notariusz dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej o numerze (...).

Notariusz W. M. sporządził akt notarialny: rep. A nr (...).

Dowód: (...) w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), k. 9-10

Pismem z 1 grudnia 2017 r. syndyk masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. zawniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie o zwolnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w

S. spod zajęcia w związku z odstąpieniem przez niego od umowy sprzedaży wskazując, że na skutek dokonanego aktem notarialnym oświadczenia nieruchomości przestała być własnością dłużnika. Dodatkowo wskazał, że nieruchomość ta nie była własnością dłużnika również w chwili zajęcia z uwagi na ubezskutezczenie umowy sprzedaży z 11 marca 2016 r.

Dowód: wniosek z 1 grudnia 2017 r. o zwolnienie nieruchomości spod zajęcia, k.13

10 kwietnia 2018 r. (...) Hotele sp. z o.o. w C., za którą działał D. Ś. oraz syndyk masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W., za którego działał pełnomocnik J. Ż., dokonali w formie aktu notarialnego, przed notariuszem M. J. w C., czynności zatytułowanej „Oświadczenie oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości”.

Sporządzony został akt notarialny, rep. A nr (...).

D. Ś. i J. Ż. oświadczyli, że 11 marca 2016 r. (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. zawarła z (...) Hotele sp. z o.o. w C. umowę sprzedaży sporządzoną aktem notarialnym (Rep. A (...)), mocą której (...) przeniosła na rzecz A. Hotele własność nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S., za cenę 700.000 zł, którą (...) Hotele sp. z o.o. w C. zobowiązała się do zapłaty w terminie do 30 kwietnia 2017 r., spółka ta do chwili obecnej pomimo upływu terminu zapłaty nie spełniła swojego świadczenia, to jest nie zapłaciła kwoty 700.000 zł.

D. Ś. oświadczył, że reprezentowana przez niego (...) Hotele sp. z o.o. w C. nie spełni świadczenia polegającego na zapłacie ceny sprzedaży wynikającej z umowy sprzedaży z 11 marca 2016 r.

J. Ż. w imieniu syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. oświadczył, że w związku z niewykonaniem zobowiązania w całości przez (...) Hotele sp. z o.o. w C., wynikającego z umowy sprzedaży sporządzonej aktem notarialnym z 11 marca 2016 r., na podstawie **art. 492¹ k.c.** odstępuje od wskazanej umowy w sprzedaży.

D. Ś. działając za (...) Hotele sp. z o.o. oświadczył, że - w wykonaniu zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w związku ze złożonym oświadczeniem o odstąpieniu od umowy sprzedaży z 11 marca 2016 r. - przenosi na rzecz (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S..

J. Ż. jako pełnomocnik syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. oświadczył, że przeniesienie własności w przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W. do jej masy przyjmuje.

J. Ż. oświadczył, że (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W. jest już w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: „Oświadczenie oraz umowa przeniesienia własności nieruchomości”, akt notarialny, rep. A nr (...), k. 56-60

31 lipca 2018 r. w księdze wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S., dla nieruchomości - lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w S. przy ulicy (...), dokonano wpisu nowego właściciela: (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. (w miejsce poprzednio wpisanego (...) Hotele sp. z o.o. w C.).

Wpisu dokonano w oparciu akt notarialny z 1 grudnia 2017 r. sporządzony przez notariusza W. M., rep. A nr (...).

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej (...), k. 203.

Od 2018 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (2) nie prowadzi egzekucji z nieruchomości w sprawach Km 1217/17 i Km 1218/17. Syndyk masy upadłości masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. złożył bowiem skargi na czynności komornika w postaci wszczęcia egzekucji w sprawach Km 1217/17 i Km 1218/17.

Fakty niesporne.

Rozpoznając skargę na czynność komornika w postaci wszczęcia egzekucji w sprawie **Km 1218/17** Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie postanowieniem z 28 maja 2018 r. (w sprawie VI Co 154/18) uchylił czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie w postaci wszczęcia egzekucji i postępowanie egzekucyjne umorzył.

Następnie Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (2) postanowieniem z 13 września 2018 r., na podstawie art. 825 pkt 3 k.p.c., umorzył egzekucję z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) i umorzył postępowanie egzekucyjne Km 1218/17.

Na postanowienie komornika z 13 września 2018 r. skargę wniósł wierzyciel (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa.

Rozpoznając skargę wierzyciela Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie postanowieniem z 20 lutego 2019 r. (w sprawie VI Co 3211/18) uchylił zaskarżone postanowienie wskazując w uzasadnieniu, że postanowienie komornika sądowego podlegało uchyleniu, jednakże z odmiennych przyczyn niż wskazane w skardze, zarówno skarżący, jak i organ egzekucyjny nie wzięli bowiem pod uwagę, że postępowanie egzekucyjne w sprawie zostało już wcześniej umorzone prawomocnym postanowieniem tutejszego Sądu z 28 maja 2018 r. w sprawie VI Co 154/18, zaś zażalenie na to postanowienie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5 października 2018 r. w sprawie II Cz 1416/18. Tym samym zbędne było wydawanie ponownego postanowienia o umorzeniu postępowania.

Fakty niesporne, nadto:

postanowienie z 28 maja 2018 r. (sygn. akt VI Co 154/18), k. 141-148, 213-229,

postanowienie komornika z 13 września 2018 r. Km 1218/17, k.158,

postanowienie z 20 lutego 2019 r. (sygn. akt VI Co 3211/18), k. 183

Rozpoznając skargę na czynność komornika w postaci wszczęcia egzekucji w sprawie **Km 1217/17** Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie postanowieniem z 28 maja 2018 r. (w sprawie VI Co 154/18) skargę oddalił.

Następnie w sprawie **Km 1217/17** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (2) postanowieniem z 13 września 2018 r., na podstawie art. 825 pkt 3 k.p.c., umorzył egzekucję z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) i umorzył postępowanie egzekucyjne Km 1217/17.

Fakty niesporne, nadto:

postanowienie z 28 maja 2018 r. (sygn. akt VI Co 154/18), k. 141-148, 213-229,

postanowienie komornika z 13 września 2018 r. Km 1217/17, k.157

Na postanowienie komornika z 13 września 2018 r. w sprawie Km 1217/17 skargę wniósł wierzyciel (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa.

Rozpoznając skargę wierzyciela Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie postanowieniem z 17 maja 2019 r. w sprawie VI Co 3216/18 oddalił skargę.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grupa (...) spółka komandytowa złożyła zażalenie na to postanowienie.

Na skutek zażalenia wierzyciela Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z 22 stycznia 2020 r. (sygn. akt II Cz 1111/19) zmienił postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie z 13 września 2018 r. o umorzeniu postępowania w sprawie Km 1217/17 w ten sposób, że zawiesił postępowanie

egzekucyjne do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy VIII GC 8/18, prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Szczecinie. Odnosząc się do stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy wskazał, że wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości do księgi wieczystej dokonano 13 listopada 2017 r., w tym też dniu nieruchomość została zajęta w stosunku do osób trzecich. Będące podstawą wpisu prawa własności na rzecz (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. oświadczenie o odstąpieniu od zawartej 11 marca 2016 r. umowy sprzedaży zostało złożone dopiero 1 grudnia 2017 r., a więc po dacie, z którą doszło do zajęcia nieruchomości w stosunku do osób trzecich. Dalej Sąd Okręgowy dostrzegł - cytując art. 930 § 1 k.p.c. - że kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia skargi na czynność komornika ma interpretacja pojęcia „rozporządzenie”. Sąd Okręgowy wskazał, że w postępowaniu egzekucyjnym nie ma możliwości badania okoliczności sprzeciwiających się domniemaniu wynikającemu z art. 3 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tymczasem w księdze wieczystej dokonano wpisu prawa własności na rzecz (...) Hotel sp. z o.o. w W., na podstawie oświadczenia syndyka masy upadłości masy upadłości z 1 grudnia 2017 r., złożonego na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe. Są tym samym wątpliwości co do skuteczności oświadczenia z 1 grudnia 2017 r., zagadnienie prawidłowości wpisu prawa własności nie może być jednak rozpoznawane w postępowaniu egzekucyjnym.

Fakty niesporne, nadto:

postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 22 stycznia 2020 r. (sygn. akt II CZ 1111/19), k. 192-196

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że wyrok w niniejszej sprawie został wydany na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 15zsz² Ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych z dnia 2 marca 2020 r. Z uwagi na to, że postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w całości, zarządzeniem z 30 lipca 2020 r. pełnomocnicy stron zostali zobowiązani do przedstawienia swoich stanowisk na piśmie przed zamknięciem rozprawy. Pełnomocnik powoda przedstawił swoje stanowisko w piśmie procesowym z 17 sierpnia 2020 r., zaś pełnomocnik pozwanego w piśmie procesowym z 19 sierpnia 2020 r. Tym samym nie było podstaw do wyznaczania rozprawy celem odebrania ustnych stanowisk stron.

Podstawą prawną powództwa jest art. 841 § 1 k.p.c., zgodnie z którym osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętą przedmiot od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa.

Powód syndyk masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. wniósł o zwolnienie spod egzekucji nieruchomości położonej w S., przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. księga wieczysta o numerze (...), zajętej w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych na wniosek pozwanej pod sygnaturami Km 1217/17 i Km 1218/17 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie L. W. (1).

(...) w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c., którego dotyczy sprawa, jest wskazana wyżej nieruchomość, położona w S., przy ul. (...). W dacie złożenia pozwu w księdze wieczystej o numerze (...) jako właściciel tej nieruchomości wpisana była (...) Hotele sp. z o.o. z siedzibą w C. (wpisu dokonano w oparciu o umowę sprzedaży z 11 marca 2016 r., zawartą przed notariuszem M. J., rep. A (...)) - por. wydruk treści księgi wieczystej (...), k.31, 108). W toku procesu - 31 lipca 2018 r. - w księdze wieczystej dokonano wpisu nowego właściciela: (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. (wpisu dokonano w oparciu o powołany w pozwie akt notarialny z 1 grudnia 2017 r. sporządzony przez notariusza W. M., rep. A nr (...)) - por. wydruk treści księgi wieczystej (...), k. 203).

Legitymację czynną do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 841 § 1 k.p.c. posiada „osoba trzecia”. W literaturze wskazuje się, że wykładnia gramatyczna prowadzi do wniosku, że jest nią osoba, która nie jest stroną postępowania egzekucyjnego. Osoba trzecia jest legitymowana do wytoczenia powództwa, gdy jej „prawo” zostało naruszone, pojęcie „prawo” oznacza przy tym prawo podmiotowe. Legitymację do wniesienia powództwa z art. 841 § 1 k.p.c. posiada m.in. właściciel zajętej rzeczy [por. T. S. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217. Tom II, W. 2019, L.].

W rozpoznawanej sprawie komornik sądowy prowadził dwa postępowania egzekucyjne z objętej sporem nieruchomości, oba na wniosek pozwanej (Km 1217/17 i Km 1218/17). Ocena prawna żądania pozwu, opartego o art. 841 § 1 k.p.c., jest jednak odmienna dla zajęcia przedmiotu egzekucji (spornej nieruchomości) w ramach każdego z tych dwóch postępowań egzekucyjnych. Wyjaśnienia wymaga na wstępie, że w każdej z tych spraw komornik prowadził postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu egzekucyjnego wydanego wobec innego podmiotu:

- w postępowaniu egzekucyjnym **Km 1217/17** tytułem egzekucyjnym jest wyrok wydany 12 października 2016 r. przez Sąd Okręgowy w Częstochowie w sprawie V GC 67/16, **dłużnikiem jest (...) Hotele sp. z o.o. w C.** - tytułem egzekucyjnym jest pkt 2 wyroku zasądzający koszty procesu, zaś pkt 1 wyroku w ogóle nie jest tytułem egzekucyjnym, w punkcie tym Sąd uznał bowiem za bezskuteczną w stosunku do spółki będącej pozwaną w niniejszej sprawie umowę sprzedaży przedmiotu egzekucji (objętej sporem w niniejszej sprawie nieruchomości, położonej w S. przy ulicy (...)), przy czym umowa sprzedaży, której dotyczy wyrok pauliański, została zawarta między dłużnikiem (...) Hotel sp. z o.o. w W., obecnie w upadłości (powód jest syndykiem masy upadłości tej spółki) oraz osobą trzecią (...) Hotele sp. z o.o. C.;
- w postępowaniu egzekucyjnym **Km 1218/17** tytułem egzekucyjnym jest nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XVI GNc 69/16, **dłużnikiem jest (...) Hotel sp. z o.o. w W., obecnie w upadłości** (egzekucja prowadzona jest na podstawie tytułu wykonawczego nr 2, któremu klauzula wykonalności została nadana w celu prowadzenia egzekucji z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), będącej własnością (...) Hotele sp. z o.o. C.).

W postępowaniu Km 1217/17 pozwana egzekwuje więc swoją wierzytelność wobec (...) Hotele sp. z o.o. w C., zaś w postępowaniu Km 1218/17 pozwana egzekwuje swoją wierzytelność wobec (...) Hotel sp. z o.o. w W., obecnie w upadłości, na podstawie tytułu wykonawczego, któremu - jak wynika z treści klauzuli - została nadana klauzula wykonalności w celu prowadzenia egzekucji z nieruchomości będącej własnością osoby trzeciej, ale wobec której wierzyciel uzyskał wyrok pauliański, tj. uznający za bezskuteczną w stosunku do niego umowę sprzedaży tej nieruchomości.

Na tle stanu faktycznego, jaki powstał w związku z postępowaniem egzekucyjnym w sprawie **Km 1218/17**, w którym prowadzona jest egzekucja długu spółki będącej obecnie w upadłości, powstało zagadnienie prawne, którego dotyczą złożone przez powoda (syndyka masy upadłości tej spółki) dwie opinie prawne wykonane przez profesora R. A. (1) (por. k. 88-97 oraz k. 98-101). Opinie te zawierają odpowiedź na pytanie, czy wyrok pauliański (wyrok w sprawie V GC 67/16) ma wpływ na sytuację upadłej spółki (dłużnika w procesie pauliańskim) po odstąpieniu od umowy sprzedaży i po powrocie własności rzeczy będącej przedmiotem procesu pauliańskiego do dłużnika, będącego już w upadłości. We wnioskach opinii wskazano, że wierzyciel (pозwana w niniejszej sprawie) w takiej sytuacji nie może wszcząć egzekucji z rzeczy będącej przedmiotem procesu pauliańskiego. Wskazano również, że nie istnieje przeszkoda w powrocie tej rzeczy do masy upadłości. Zaznaczenia wymaga, że autor opinii nie badał, czy faktycznie doszło do powrotu tej rzeczy do masy upadłości (obie opinie a priori przyjmują, że takie przejście miało miejsce i było skuteczne). Opinie profesora R. A. (1) dotyczą więc wyłącznie stanu faktycznego, jaki powstał na tle sprawy **Km 1218/17**, tylko w tej sprawie prowadzona jest bowiem przez wierzyciela pauliańskiego egzekucja długu dłużnika pauliańskiego z należącej do osoby trzeciej rzeczy (nieruchomości), której przejście w drodze czynności prawnej zostało uznane za bezskuteczne w stosunku do wierzyciela (wierzyciel - pozwana wszczynając postępowanie przed komornikiem domagała się egzekucji długu (...) Hotel sp. z o.o. w W., obecnie w upadłości, w wysokości 501.341,71 zł).

Z kolei w sprawie **Km 1217/17** egzekucja nie jest prowadzona przez wierzyciela pauliańskiego, jest to egzekucja prowadzona przez wierzyciela (pозwaną w niniejszej sprawie), który jako powód wygrywający sprawę uzyskał w procesie sądowym tytuł egzekucyjny obejmujący koszty wygranego procesu. Koszty te wierzyciel – powód (pозwana w niniejszej sprawie) egzekwuje z majątku swojego przeciwnika procesowego (pозwana domaga się egzekucji długu (...) Hotele sp. z o.o. w C. z tytułu kosztów wygranego procesu w wysokości 43.474 zł).

W toku niniejszego procesu - w piśmie procesowym z 8 czerwca 2020 r. - powód oświadczył, że nie podtrzymuje powództwa w zakresie żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą **Km 1218/17** i wskazuje na zasadność umorzenia postępowania w tym zakresie. Uzasadniając to stanowisko powód wskazał, że bezprzedmiotowość powództwa jest wynikiem uwzględnienia żądania powoda przez sądy powszechne w postępowaniu prowadzonym równoległe do niniejszego procesu (powód złożył bowiem w 2018 r. skargę na czynność komornika w postaci wszczęcia egzekucji w sprawie Km 1218/17, Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie rozpoznając tą skargę postanowieniem z 28 maja 2018 r., wydanym w sprawie VI Co 154/18, uchylił czynność komornika sądowego w postaci wszczęcia egzekucji i postępowanie egzekucyjne umorzył, po czym postanowienie to zostało utrzymane w toku kontroli instancyjnej).

Zarazem powód podtrzymał wniosek o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu w zakresie żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1218/17, zdaniem powoda jest on bowiem stroną wygrywającą niniejsze postępowanie w tym zakresie, skoro jego żądanie zostało uwzględnione „w postępowaniu prowadzonym równoległe do niniejszego procesu”.

W piśmie procesowym z 20 lipca 2020 r. powód - precyzując sformułowania swojego wcześniejszego pisma procesowego - oświadczył, że cofa pozew w zakresie żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1218/17.

Strona pozwana w piśmie procesowym z 19 sierpnia 2020 r. w związku z cofnięciem pozwu przez powoda w zakresie wskazanym w pismach z 8 czerwca 2020 r. i z 20 lipca 2020 r. wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym zakresie. Pozwana wskazała, że powód jest stroną przegrywającą, jego powództwo było od początku bezpodstawne, natomiast powód „metodą na chybił - trafił” próbował korzystać z różnych dostępnych środków procesowych, opartych na różnych przesłankach i często wzajemnie sprzecznych, które powodowały konieczność dodatkowych działań procesowych po stronie pozwanej.

W związku ze skutecznym cofnięciem pozwu w zakresie żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1218/17 powództwo w tej części zostało umorzone, na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania w zakresie tego żądania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., a więc z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik procesu, przy założeniu, że stroną przegrywającą postępowanie jest powód. Nie znajduje aprobaty argumentacja, że powód miałby być stroną wygrywającą niniejsze postępowanie, ponieważ jego żądanie zostało uwzględnione „w postępowaniu prowadzonym równoległe do niniejszego procesu”. Żądanie w niniejszej sprawie - o zwolnienie rzeczy spod egzekucji - oraz żądanie w sprawie wywołanej skargą na czynności komornika w postaci wszczęcia egzekucji nie są bowiem tożsame, są oparte na odmiennych przesłankach i dochodzone w innym trybie. Umarzając niniejsze postępowanie Sąd nie badał, czy zostały spełnione przesłanki z art. 841 § 1 k.p.c. w odniesieniu do żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1218/17, tym samym nie ma możliwości określenia, która ze stron wygrałaby to postępowanie, gdyby nie doszło do wcześniejszego umorzenia postępowania egzekucyjnego w wyniku złożonej przez powoda skargi na czynność komornika i gdyby nie doszło w następstwie tego do cofnięcia pozwu w niniejszej sprawie. W przypadku cofnięcia pozwu co do zasady stroną przegrywającą proces jest powód. Tak też dla potrzeb rozstrzygnięcia o kosztach procesu należało przyjąć w niniejszej sprawie.

Uzupełniająco wskazać trzeba, że zagadnienie pierwszeństwa środków ochrony procesowej wobec powództwa przeciwegzekucyjnego było już przedmiotem wypowiedzi orzecznictwa. Sąd Najwyższy w uchwale z 7 lutego 1968 r. (III CZP 89/67, OSNCP 1969/1/2) wskazał, że nielogiczne byłoby żądanie od sądu zwolnienia przedmiotu od egzekucji, jeżeli ta egzekucja, jako niedopuszczalna, podlega umorzeniu. Dalej Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wyrok uwzględniający takie żądanie zawierałby sprzeczność, gdyż zwalniałby przedmiot od czynności egzekucyjnej, która nie powinna mieć miejsca i, jako niedopuszczalna, uzasadnia umorzenie postępowania egzekucyjnego. Zagadnienie to rozwinął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 27 października 2016 r. (I ACa 273/16, L.), w uzasadnieniu którego wskazano,

że jeżeli skierowanie egzekucji do jakiegoś przedmiotu stanowi uchybienie procesowe, to pierwszeństwo mają zawsze środki ochrony procesowej, choćby nawet przedmiot rzeczywiście nie stanowił własności dłużnika.

Tym samym postępowanie w zakresie opartego o art. 841 § 1 k.p.c. żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1218/17 zostało umorzone z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania przy założeniu, że stroną przegrywającą proces jest powód, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawiono referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

W zakresie żądania zwolnienia nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą **Km 1217/17** powództwo zostało natomiast oddalone.

Stan faktyczny w tym zakresie jest odmienny od poprzedniego. W sprawie Km 1217/17 pozwana nie prowadzi egzekucji jako wierzyciel pauliański (co już wyjaśniono wyżej), jest to natomiast egzekucja prowadzona przez wierzyciela, który jako powód wygrywający sprawę uzyskał w procesie sądowym tytuł egzekucyjny obejmujący koszty wygranego procesu, koszty te wierzyciel (pозwana w niniejszej sprawie) wszczynając egzekucję w sprawie Km 1217/17 zamierzała egzekwować z majątku swojego przeciwnika procesowego (pозwana wszczynając postępowanie przed komornikiem domagała się egzekucji długu (...) Hotele sp. z o.o. w C. w wysokości 43.474 zł z majątku tej właśnie spółki, lokal położony w S. przy ul. (...) stanowił bowiem własność (...) Hotele sp. z o.o. w C.).

Swoją legitymację czynną do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 841 § 1 k.p.c. powód uzasadnia wskazując, że jest „osobą trzecią” w rozumieniu tego przepisu, jest bowiem właścicielem rzeczy - nieruchomości położonej w S. przy ul.(...) (a ściślej rzecz ta należy do masy upadłości). Tym samym egzekucja długu (...) Hotele sp. z o.o. w C. z rzeczy należącej do powoda (do masy upadłości) wymaga powództwa z art. 841 § 1 k.p.c.

Zauważyć jednak trzeba, że w toku procesu stanowisko powoda ewoluowało co do tego, kiedy i w jaki sposób własność rzeczy miałyby przejść z (...) Hotele sp. z o.o. w C. do masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W.. W pozwie złożonym 28 grudnia 2017 r. powód wskazywał, że przejście to zostało dokonane na mocy złożonego w formie aktu notarialnego jednostronnego oświadczenia woli syndyka masy upadłości z 1 grudnia 2017 r., opartego o art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe.

Postanowieniem z 2 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił wniosek powoda o zabezpieczenie roszczenia w niniejszej sprawie wyjaśniając, że oświadczenie syndyka z 1 grudnia 2017 r. pozostaje nieskuteczne z uwagi na niespełnienie przesłanek z art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe (por. uzasadnienie postanowienia o odmowie udzielenia zabezpieczenia, k. 27-28, do którego należy się w tym miejscu odwołać).

Następnie powód całkowicie zmienił podstawę faktyczną swojego żądania, wskazując w piśmie procesowym z 16 marca 2018 r., że oświadczenie syndyka z 1 grudnia 2017 r. zostało dokonane na podstawie postanowienia sędziego komisarza Sądu Rejonowego w Częstochowie z 4 października 2017 r., wydanego w sprawie VIII GUp 54/17, w którym sędzia komisarz wyraził zgodę na odstąpienie od umowy na podstawie art. 492¹ k.c. W tej sytuacji powód wskazał, że powołana w jednostronnym oświadczeniu o odstąpieniu od umowy z 1 grudnia 2017 r. podstawa prawna odstąpienia, jaką jest art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, nie ma wpływu „na wywołany przez dokonaną czynność prawną skutek”. Z dalszej treści pisma wynika, że powód - syndyk stoi obecnie na stanowisku, że jednostronne oświadczenie woli syndyka z 1 grudnia 2017 r. zostało dokonane w oparciu o art. 492¹ k.c., a więc zgodnie z postanowieniem sędziego-komisarza, a nie w oparciu o literalnie wskazany w tym oświadczeniu art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe. Co więcej powód w piśmie procesowym z 16 marca 2018 r. wskazał, że w wyniku tego jednostronnego oświadczenia woli dokonanego w oparciu o art. 492¹ k.c. własność nieruchomości miałyby przejść do masy upadłości. Zdaniem powoda oświadczenie to miałyby więc wywołać skutek rzeczowy (to ostatnie nie znajduje jednak podstawy w obowiązującym prawie, o czym niżej).

W kolejnym piśmie procesowym, datowanym na 23 kwietnia 2018 r., powód dokonał dalszej modyfikacji podstawy faktycznej swojego powództwa, wycofując się - jak wynika z stanowiska powoda zajmowanego w procesie od tego

momentu - z tego, że do przejścia własności nieruchomości miałyby dojść w wyniku jednostronnego oświadczenia woli syndyka z 1 grudnia 2017 r., które miałyby być dokonane w oparciu o art. 492¹ k.c., mimo tego, że w jego treści wyraźnie przytoczono art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe. Zamiast tego powód powołał się na dwie inne czynności prawne, dokonane jednym aktem notarialnym z 10 kwietnia 2018 r. Pierwsza z nich to czynność prawna w postaci oświadczenia (...) Hotele sp. z o.o. w C. w przedmiocie tego, że spółka ta nie spełni świadczenia polegającego na zapłacie ceny sprzedaży wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) z 11 marca 2016 r., zawartej z (...) Hotel sp. z o.o. w W.. Druga czynność prawna jest czynnością dwustronną, obejmuje ona oświadczenia woli (...) Hotele sp. z o.o. w C. i syndyka masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Nowe twierdzenia powoda, jak również nowy dowód w postaci aktu notarialnego z 10 kwietnia 2018 r., zgłoszone przez powoda w piśmie procesowym z 23 kwietnia 2018 r., nie zostały uznane za spóźnione, powód nie mógł ich bowiem powołać w pozwie złożonym 28 grudnia 2017 r.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji prowadzonej przez komornika sprawie Km 1217/17, opartego o art. 841 § 1 k.p.c., rozważyć należy kolejno, czy roszczenie powoda można uznać za uzasadnione bądź to z uwagi na przejście własności nieruchomości do masy upadłości, dokonane jednostronną czynnością syndyka masy upadłości - aktem notarialnym z 1 grudnia 2017 r. (choć stanowisko powoda zajmowane w dalszym toku procesu wskazuje, że powód wycofał się z tego stanowiska), bądź to z uwagi na przejście własności nieruchomości dokonane w wyniku czynności notarialnych z 10 kwietnia 2018 r. Innymi słowy rozważyć trzeba, czy roszczenie powoda z art. 841 § 1 k.p.c. jest uzasadnione czy to przy podstawie faktycznej opisanej w pozwie, czy to przy odmiennej podstawie faktycznej opisanej w piśmie procesowym z 23 kwietnia 2018 r.

Dla rozważań w tym względzie istotne znaczenie ma rozróżnienie między odstąpieniem od umowy dokonany przez syndyka masy upadłości na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe (zgodnie z którym: jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości) oraz odstąpieniem od umowy dokonany na podstawie art. 492¹ k.c. (zgodnie z którym: jeżeli strona obowiązana do spełnienia świadczenia oświadczy, że świadczenia tego nie spełni, druga strona może odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego, także przed nadejściem oznaczonego terminu spełnienia świadczenia).

Każda z tych czynności w postaci odstąpienia od umowy stwarza inną sytuację prawną i wywołuje inne skutki prawne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, a także sądów powszechnych podkreśla się, że regulacja z art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe ma charakter wyjątkowy. Prawo wyboru odstąpienia od umowy na tej podstawie przysługuje tylko syndykowi, drugiej stronie zaś tylko prawo żądania, by syndyk złożył oświadczenie przewidziane w art. 98 ust. 2. Umowa, od której syndyk odstępuje, przestaje obowiązywać, upadły nie może domagać się jej wykonania ani w toku postępowania upadłościowego, ani też po ukończeniu lub umorzeniu postępowania. W postanowieniu z 13 stycznia 2012 r. (w sprawie I CSK 296/11) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „odstąpienie przez syndyka masy upadłości od zawartej przez upadłego umowy sprzedaży budynku i udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości powoduje powrót prawa własności budynku i udziału w użytkowaniu wieczystym do masy upadłości; czynność ta pociąga za sobą ex tunc skutek obligacyjny i rzeczowy, a więc inaczej niż przy odstąpieniu regulowanym przepisami K.C.” [por. również uchwały SN: z 30.11.1994 r., III CZP 130/94 oraz z 27.2.2003 r., III CZP 80/02, a także postanowienie SN z 20.10.2011 r., IV CSK 47/11].

Podstawową różnicą między odstąpieniem z art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i odstąpieniem na podstawie art. 492¹ k.c. jest więc przede wszystkim to, że jednostronne oświadczenie woli w przedmiocie odstąpienia od umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe wywołuje zarazem skutek obligacyjny i skutek rzeczowy (powoduje powrót prawa własności rzeczy do masy upadłości, z tym tylko, że jeżeli rzecz jest nieruchomością oświadczenie winno być złożone w formie aktu notarialnego). Inaczej przedstawia się sytuacja prawna w przypadku

odstąpienia od umowy na podstawie art. 492¹ k.c. Odstąpienie od umowy przez wierzyciela wymaga uprzedniego oświadczenia dłużnika, że dłużnik świadczenia nie spełni, przy czym przyjmuje się, że oświadczenie dłużnika nie stanowi oświadczenia woli, lecz oświadczenie wiedzy. Co ważne na tle niniejszej sprawy w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, że w razie odstąpienia od umowy sprzedaży własności nieruchomości odstąpienie od umowy powoduje zniweczenie tylko skutków obligacyjnych umowy sprzedaży, natomiast do zwrotu prawa własności, do czego w wyniku skutecznego odstąpienia od umowy zobowiązany jest kupujący, potrzebna jest dodatkowa umowa o skutku rzeczowym zawarta pomiędzy stronami umowy sprzedaży, od której skutecznie odstąpiono [por. postanowienie Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2012 r., I CSK 296/11]. Z kolei w uchwale z 27 kwietnia 1994 r. wydanej w sprawie III CZP 60/94 Sąd Najwyższy wskazał, że „rozwiązanie umowy sprzedaży nieruchomości jest dopuszczalne, lecz dla wywołania skutków rzeczowych tego rozwiązania konieczne jest przeniesienie własności nieruchomości z powrotem na zbywcę”. Podsumowując powyższe wskazać więc trzeba, że samo odstąpienie od umowy przenoszącej własność nieruchomości na podstawie art. 491 § 1 k.c. (czy też na podstawie art. 492¹ k.c. - jak w niniejszej sprawie) nie powoduje przejścia własności z powrotem na zbywcę. Oświadczenie zbywcy nieruchomości o odstąpieniu od umowy jej zbycia samo przez się nie wywołuje skutku w postaci przeniesienia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę, lecz rodzi jedynie obowiązek nabywcy zwrotu nieruchomości. Do wykonania tego obowiązku może dojść w drodze umowy między nabywcą nieruchomości i jej zbywcą (zawartej w formie aktu notarialnego), ewentualnie w drodze orzeczenia sądu stwierdzającego, na żądanie zbywcy, obowiązek nabywcy złożenia stosownego oświadczenia woli.

Tym samym podstawowa różnica między odstąpieniem od umowy dokonany przez syndyka masy upadłości na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe oraz odstąpieniem od umowy dokonany na podstawie art. 492¹ k.c. jest taka, że to pierwsze dokonuje się na mocy jednostronnego oświadczenia woli syndyka i wywołuje skutek rzeczowy, zaś to drugie dla wywołania skutku rzeczowego wymaga dwustronnej czynności prawnej między nabywcą nieruchomości i jej zbywcą, przenoszącej własność.

Po tych wstępnych uwagach należy dokonać oceny stanu prawnego w oparciu o każde z oświadczeń o odstąpieniu, na które powołuje się powód.

Oświadczenie woli syndyka o odstąpieniu od umowy z 1 grudnia 2017 r., w którego treści syndyk powołał się na art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, jest nieskuteczne i tym samym nie wywołało skutku w postaci zwrotnego przejścia własności nieruchomości, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie postanowienia o odmowie udzielenia zabezpieczenia (jak również w postanowieniu sędziego-komisarza z 4 października 2017 r.). Dla porządku przypomnieć należy, że po pierwsze, powód - syndyk nie uzyskał wymaganej ustawą zgody sędziego-komisarza na złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy w oparciu o art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe (postanowienie z 4 października 2017 r. takiej zgody nie daje). Po drugie na tle art. 98 ust. 1 w doktrynie nie ma wątpliwości, że prawo do odstąpienia od umowy służy syndykowi tylko wtedy, gdy umowa jest niewykonana przynajmniej w części przez każdą ze stron. Wskazuje na to użycie liczby mnogiej (sformułowanie „zobowiązań”) w treści art. 98 ust. 1 ustawy. Jeżeli zatem jedna ze stron wykonała całe swoje zobowiązanie umowne, to art. 98 ust. 1 ustawy nie znajduje w ogóle zastosowania. Oznacza to, że art. 98 ust. 1 ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy:

1. żadna ze stron nie wykonała swego zobowiązania;
2. obie strony wykonały częściowo swe zobowiązania;
3. jedna ze stron nie wykonała w ogóle zobowiązania, druga zaś wykonała je tylko w części,

[por. P. Z., Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz. Wyd. 4, W. 2016; S. G., Prawo upadłościowe [w:] S. G., Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz. Wyd. 11, W. 2018; R. A., Prawo upadłościowe. Komentarz. W. 2016].

W literaturze przykładowo podaje się, że w przypadku umowy sprzedaży zastosowanie art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe przedstawia się następująco: jeżeli kupującym był upadły, to jego obowiązkiem było dokonanie zapłaty ceny, obowiązkiem sprzedającego było przeniesienie własności, jeżeli doszło do przeniesienia własności, to umowa została przez jedną ze stron wykonana w całości, a zatem nie można od niej odstąpić, a kontrahent może jedynie roszczenie o zapłatę ceny zgłosić do masy upadłości. W wypadku gdy upadły był sprzedającym i przeniósł własność, a nie otrzymał zapłaty – roszczenie z tego tytułu wchodzi do masy upadłości i będzie przez syndyka realizowane w ramach likwidacji masy [por. P. Z., Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz. Wyd. 4, W. 2016].

W rozpoznawanej sprawie sprzedającym był upadły (...) Hotel sp. z o.o. w W. (jeszcze przed ogłoszeniem upadłości) i – co więcej – (...) Hotel sp. z o.o. w wyniku umowy z 11 marca 2016 r., od której syndyk usiłował odstąpić oświadczeniem z 1 grudnia 2017 r., przeniosła prawo do nieruchomości na rzecz (...) Hotele sp. z o.o. w C., co potwierdza wydruk z księgi wieczystej o numerze (...), w której dziale II (...) w oparciu o umowę sprzedaży z 11 marca 2016 r., zawartą w C. przed notariuszem M. J. (Rep. A (...)) jako właściciela wpisano (...) Hotele sp. z o.o. w C.. Taki stan wpisów widniał w księdze wieczystej w dacie złożenia pozwu w niniejszej sprawie. W tej sytuacji syndyk masy upadłości nie mógł skorzystać z możliwości odstąpienia od umowy w oparciu o art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, jedna ze stron wykonała bowiem umowę w całości. Oświadczenie syndyka z 1 grudnia 2017 r. nie spowodowało więc powrotu do masy upadłości prawa do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, którego dotyczy żądanie pozwu (nie wywołało skutku rzeczowego). W dacie złożenia pozwu powód nie był więc osobą trzecią, w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemania przewidziane w art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mają charakter wzruszalny (praesumptio tantum), co oznacza, że mogą być obalone w każdym postępowaniu cywilnym (z wyjątkiem postępowania wieczystoksięgowego), a także w postępowaniu karnym, administracyjnym lub sądownoadministracyjnym. Zasada, że prawo jawne wpisane jest do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym uzasadnia domniemanie, że: prawo wpisane istnieje; przysługuje podmiotowi oznaczonemu we wpisie; treść prawa jest zgodna z wpisem; prawo ma pierwszeństwo wynikające z wpisu. Domniemanie z art. 3 ust. 1 obejmuje jeszcze podstawę prawną wpisania prawa podmiotowego do księgi wieczystej. Wówczas przyjmując należy za prawdziwy wniosek, że prawo powstało na takiej podstawie prawnej, jaka widnieje przy wpisie w księdze wieczystej [por. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz red. dr hab. K. O., Rok: 2019, Wydanie: 4 L.].

W toku niniejszego procesu - 31 lipca 2018 r. - w księdze wieczystej dokonano wpisu nowego właściciela: (...) Hotel sp. z o.o. w upadłości w W. w oparciu o akt notarialny z 1 grudnia 2017 r. (sporządzony przez notariusza W. M., rep. A nr (...)). Domniemanie, że prawo to zostało wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zostało w niniejszym postępowaniu obalone, co przedstawiono w rozważaniach dokonanych powyżej (własność nie przeszła bowiem do masy upadłości na podstawie jednostronnego oświadczenia syndyka z 1 grudnia 2017 r.).

W toku procesu powód zmienił podstawę faktyczną żądania i ostatecznie uzasadnia swoją legitymację wskazując na czynności dokonane aktem notarialnym z 10 kwietnia 2018 r. Do księgi wieczystej nie zostało wpisane przejście własności nieruchomości w oparciu o czynności notarialne z 10 kwietnia 2018 r., powód nie może więc korzystać z domniemania z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tym samym na powodzie spoczywa ciężar wykazania, że takie przejście - dokonane na mocy czynności z 10 kwietnia 2018 r. - nastąpiło. Fakt ten jest między stronami sporny.

10 kwietnia 2018 r. (...) Hotele sp. z o.o. w C. - mając na uwadze regulację art. 492¹ k.c. oświadczyła - że nie spełni świadczenia z umowy z 11 marca 2016 r. (z umowy przeniesienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), zawartej między (...) Hotel sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. w C., zawartej przed notariuszem M. J., rep. A (...)). Powód nie powołał jednak i nie złożył w niniejszej sprawie dowodu w postaci umowy z 11 marca 2016 r. Strona pozwana złożyła natomiast „umowę o przejściu długu” z 10 marca 2016 r. zawartą między (...) Hotel sp. z o.o. w W. (dłużnik) oraz (...) Hotele sp. z o.o. w C. (przejemca), w której wskazano, że dłużnik (...) Hotel sp.

z o.o. na poczet wierzytelności, która przysługuje przejemcy w związku ze spłacanymi przez przejęcie długami dłużnika - przeniósł własność środków trwałych i ruchomości tytułem zwolnienia z długu, m.in. własność lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W „umowie o przejęciu długu” wskazano zarazem, że strony zobowiązały się do 31 marca 2016 r. zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży wymienionego lokalu. Za taką umowę należy uznać właśnie umowę z 11 marca 2016 r. Potwierdza to dokument w postaci odpowiedzi na pozew złożonej w sprawie V GC 67/16 prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Częstochowie, gdzie w uzasadnieniu (...) Hotele sp. z o.o. w C. jako pozwana wskazała, że umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej należy rozpatrywać łącznie z „Umową przejęcia długu” zawartą 10 marca 2016 r., która dotyczyła przejęcia długów (...) Hotel sp. z o.o. w W. przez (...) Hotele sp. z o.o. w C., w zamian za określone składniki majątkowe, w tym prawo własności spornego w niniejszej sprawie lokalu mieszkalnego.

Z materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika więc, że rację ma strona pozwana co do tego, że nie ziszcili się przesłanki uzasadniające zastosowanie art. 492¹ k.c. (...) Hotele sp. z o.o. w C. nie była uprawniona do złożenia oświadczenia, że nie spełni świadczenia z umowy z 11 marca 2016 r., brak jest bowiem dowodu na to, że w ogóle jakiegokolwiek świadczenie powinno być z tej umowy spełnione, umowa ta została bowiem zawarta w związku z „umową o przejęciu długu” z 10 marca 2016 r., w celu w tej umowie opisanym. W konsekwencji syndyk masy upadłości (...) Hotel sp. z o.o. w W. nie był uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 492¹ k.c., natomiast umowa rzeczowa (przenosząca własność nieruchomości) zawarta przez syndyka i (...) sp. z o.o. w C. 10 kwietnia 2018 r. jest nieważna, co wynika z art. 156 k.c., który kreuje zasadę kauzalności umów przenoszących własność. W omawianym stanie faktycznym zawarcie umowy przenoszącej własność (umowy rzeczowej z 10 kwietnia 2018 r.) nastąpiło bowiem w wykonaniu zobowiązania wynikającego „z innego zdarzenia” o jakim mowa w art. 156 k.c., zdarzeniem tym było zaś odstąpienie od umowy przez syndyka w oparciu o art. 492¹ k.c. W związku z tym, że odstąpienie od umowy przez syndyka nie było skuteczne, umowa przenosząca własność (umowa rzeczowa) jest nieważna.

Kolejna kwestia sporna co do prawa, która zarysowała się między stronami niniejszego procesu, dotyczy regulacji art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym: Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

Przepis ten wprowadza - jak podkreśla się w doktrynie - w interesie wierzyciela mechanizm chroniący go przed niewłaściwym postępowaniem egzekwowanego dłużnika. Ochrona polega na tym, że rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. W konsekwencji wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości i doprowadził do jej zajęcia, może zaspokoić się z tej nieruchomości tak, jakby nadal należała ona do majątku dłużnika (skutek procesowy). Zaznaczenia wymaga, że art. 930 § 1 k.p.c. nie podważa ważności umowy przeniesienia własności zajętej nieruchomości między dłużnikiem a nabywcą, lecz powoduje bezskuteczność względną tej umowy [por. wyrok Sądu Najwyższego z 6.9.2013 r., V CSK 359/12] w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję (skutek materialnoprawny). Procesową konsekwencją bezskuteczności tej umowy jest możliwość dalszego prowadzenia egzekucji ze zbytej nieruchomości, tak jakby jej zbycie nie miało miejsca [por. wyroki Sądu Najwyższego z 6.5.2009 r., II CSK 651/08, z 3.2.1998 r., I CKN 403/97; z 29.6.2006 r., IV CSK 196/05 i z 7.2.2008 r., V CSK 426/07].

Wspomnieć trzeba, że powód złożył skargę na czynność komornika w postaci wszczęcia egzekucji zarówno w sprawie Km 1218/17, jak i w sprawie 1217/17. Postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 1218/17 zostało prawomocnie umorzone (co już omówiono wyżej), natomiast w sprawie 1217/17 komornik wprawdzie umorzył egzekucję z nieruchomości i umorzył postępowanie egzekucyjne postanowieniem z 13 września 2018 r., jednakże Sąd odwoławczy rozpoznając skargę wierzyciela (pозwanej w niniejszej sprawie) zawiesił postępowanie egzekucyjne w sprawie 1217/17 do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy VIII GC 8/18 prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Szczecinie (to jest sprawy niniejszej) wskazując, że jedynie w procesie prowadzonym w sprawie VIII GC 8/18 może być rozstrzygnięta kwestia skuteczności oświadczenia syndyka z 1 grudnia 2017 r. oraz zastosowania w tym stanie rzeczy art. 930 § 1

k.p.c., przy czym kluczowa dla rozstrzygnięcia sprawy jest interpretacja pojęcia „rozporządzenie” w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c.

Tymczasem jak już wyjaśniono powyżej jednostronne oświadczenie syndyka z 1 grudnia 2017 r. nie wywołało żadnych skutków prawnych z uwagi na brak przesłanek z art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe.

Regulacja art. 930 § 1 k.p.c. mogłaby mieć natomiast zastosowanie, gdyby syndyk masy upadłości skutecznie złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 492¹ k.c. i tym samym, gdyby skuteczna była umowa rzeczowa z 10 kwietnia 2018 r. Na tle tego stanu faktycznego nie można mieć wątpliwości co do tego, że miało miejsce „rozporządzenie” w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c., rozporządzeniem takim jest bowiem dwustronna czynność prawna przenosząca własność z 10 kwietnia 2018 r. (umowa rzeczowa). Zarazem nie budzi wątpliwości, że rozporządzenie to miało miejsce po zajęciu nieruchomości (wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej Km 1217/17 został w księdze wieczystej dokonany 13 listopada 2017 r., z tym też dniem nieruchomość została zajęta w stosunku do osób trzecich). Tym samym nawet gdyby umowa rzeczowa z 10 kwietnia 2018 r. była ważna, to rozporządzenie takie spowodowały bezskuteczność względną tej umowy w stosunku do pozwanej, która już wszczęła egzekucję, zaś procesową konsekwencją bezskuteczności tej umowy jest możliwość dalszego prowadzenia egzekucji ze zbytej nieruchomości, tak jakby jej zbycie nie miało miejsca. Oznacza to, że nawet przy założeniu, że umowa rzeczowa z 10 kwietnia 2018 r. byłaby skuteczna, roszczenie powoda znajdujące podstawę prawną w art. 841 § 1 k.p.c. o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji podlegałoby oddaleniu.

Pozwana w toku niniejszego procesu podnosiła również zarzut uchybienia przez powoda terminowi z art. 841 § 3 k.p.c., zgodnie z którym powództwo można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa.

Między stronami powstał spór na tle tego, czy początek terminu do wytoczenia powództwa opartego o art. 841 § 1 k.p.c. wyznacza data wpisów w księdze wieczystej wszczęcia postępowania egzekucyjnego w sprawach Km 1217/17 i Km 1218/17 (jak twierdzi pozwana), czy też data faktycznego dowiedzenia się przez powoda o zajęciu rzeczy w ramach prowadzonych postępowań egzekucyjnych w sprawach Km 1217/17 i Km 1218/17 (jak twierdzi powód próbując zarazem wykazać, że o zajęciu rzeczy dowiedział się od podmiotu trzeciego 29 listopada 2017 r. - por. pismo procesowe powoda z 4 czerwca 2018 r.).

Oceniając tą kwestię wskazać trzeba, że rację ma strona pozwana co do tego, że w księdze wieczystej (...) już 13 listopada 2017 r. dokonano w dziale III wpisu o treści: „wszczęcie egzekucji w sprawie Km 1217/17”, zaś 14 listopada 2017 r. wpisu o treści: „do toczącej się egzekucji przyłączono wierzyciela w sprawie Km 1218/17”. W datach tych wpisano również do księgi wieczystej dane komornika oraz nazwę i siedzibę wierzyciela prowadzącego egzekucję (pозwanej). Skoro w datach tych wpisano, że doszło do wszczęcia egzekucji z nieruchomości, to tym samym przyjąć trzeba, iż ujawniono zarazem, iż nieruchomość została zajęta na rzecz wierzyciela - pozwanej w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powód nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej. Zgodzić należy się z tym, że to, co jest podstawą wpisu, nie rozciąga się na domniemanie z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jednakże w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy z treści wpisów wynika, że prowadzona jest egzekucja z nieruchomości, co jest równoznaczne z jej zajęciem. Co więcej z treści wpisów można odczytać nie tylko sygnatury akt komorniczych i oznaczenie komornika, ale także dane dotyczące wierzyciela prowadzącego egzekucję.

Podkreślenia wymaga również - z uwagi na domniemanie z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - że chwila ujawnienia w księdze wszczęcia egzekucji jest właśnie chwilą dowiedzenia się o prowadzonej egzekucji i dokonaniem zajęcia nieruchomości. Na tym polega właśnie materialna jawność ksiąg wieczystych. Tym samym powód nie może powoływać się na późniejszą datę, w której faktycznie dowiedział się o zajęciu, przyjmuje się bowiem, że wiedzę taką uzyskał w dacie wpisu. Bezwzględna norma art. 2 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zasadzie wyłącza usprawiedliwienie niewiedzy uczestników obrotu o treści ksiąg wieczystych, nie można bowiem zasłaniać się

nieznajomością wpisów w księdze wieczystej, ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę i nie ma od tego żadnych wyłączeń [por. E. G., Księgi wieczyste. Komentarz, W. 2018, L.].

W wyroku z 12 grudnia 2007 r. w sprawie V CSK 275/07 Sąd Najwyższy wskazał, że „Dniem, w którym strona dowiedziała się o naruszeniu prawa, jest - według art. 841 § 3 KPC - dzień, w którym strona faktycznie dowiedziała się o zajęciu przedmiotu, a nie dzień, w którym mogła się o nim dowiedzieć przy dołożeniu należytej staranności”. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy przyjąć więc trzeba, że powód faktycznie dowiedział się o zajęciu przedmiotu z księgi wieczystej w datach wpisów, a więc odpowiednio 13 listopada 2017 r. i 14 listopada 2017 r. W doktrynie podkreśla się, że „w razie braku zapoznania się z wpisami w księdze wieczystej lub wnioskami, o których uczyniono w niej wzmiankę, w żadnym postępowaniu sądowym, osoba ta nie będzie mogła skutecznie domagać się przeprowadzenia dowodu przeciwko domniemaniu z art. 2 zd. 2 K.W.U.”, wskazuje się również, że „zakaz dowodzenia przeciwko domniemaniu z art. 2 zd. 2 KWU sięga tak daleko, że strona, która zaniedbała obowiązku zapoznania się z treścią wpisów w księdze lub wnioskami, o których w niej uczyniono wzmiankę, nie może usprawiedliwiać braku zachowania staranności dokonaniem czynności mającej za przedmiot nieruchomości przed notariuszem” [por. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz red. dr hab. K. O..

Tym samym pozew złożony 28 grudnia 2017 r. należy uznać za złożony po terminie, który zaczął biec od daty dokonania wpisów w księdze wieczystej.

Podsumowując: powództwo o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą **Km 1217/17** jest nieuzasadnione z następujących przyczyn:

- zostało złożone z uchybieniem terminu z art. 841 § 3 k.p.c.,
- z dowodów zebranych w sprawie wynika, że w dacie złożenia pozwu objęta sporem nieruchomość nie była składnikiem masy upadłości, do przejścia własności nie doszło bowiem na podstawie jednostronnego oświadczenia syndyka z 1 grudnia 2017 r. opartego o art. 98 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, tym samym obalone zostało domniemanie prawdziwości wpisu w księdze wieczystej, którego podstawą było to oświadczenie, co oznacza, że powód w dacie złożenia pozwu nie miał legitymacji czynnej jako „osoba trzecia”- właściciel nieruchomości,
- powód nie wykazał, że stał się właścicielem nieruchomości na skutek czynności notarialnych dokonanych 10 kwietnia 2018 r., nie ziściły się bowiem przesłanki odstąpienia od umowy na podstawie art. 492¹ k.c., tym samym umowa przenosząca własność z 10 kwietnia 2018 r. (umowa rzeczowa) jest nieważna z mocy art. 156 k.c. (przejście to nie zostało do dnia zamknięcia rozprawy ujawnione w księdze wieczystej),
- umowa rzeczowa z 10 kwietnia 2018 r. stanowi rozporządzenie, o jakim mowa w art. 930 § 1 k.p.c., które nastąpiło po zajęciu nieruchomości, tym samym art. 930 § 1 k.p.c. - nawet przy ważności tej umowy - stanowiłby przeszkodę do uwzględnienia powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji.

Stan faktyczny sprawy został ustalony przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane pod kątem ich autentyczności. Przeprowadzony został również powołany przez pozwaną w odpowiedzi na pozew dowód z przesłuchania świadka komornika sądowego L. W. (2), powołany w celu wykazania, że powód powziął rzeczywistą wiedzę o prowadzonej egzekucji z nieruchomości wcześniej niż miesiąc przed wniesieniem pozwu. Dowód ten został oceniony jako wiarygodny, jednakże z uwagi na brak wiedzy na temat daty oraz szczegółów

prowadzonych przez pracowników komornika sądowego rozmów telefonicznych z pełnomocnikiem powoda nie przyczynił się do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia.

O kosztach postępowania w zakresie żądania o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji prowadzonej pod sygnaturą Km 1217/17 orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., tj. z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik procesu, przy założeniu, że stroną przegrywającą postępowanie jest powód.