

Sygn. akt II Co 218/19

POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P., Wydział II Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Jankowiak

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2019 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

skargi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

na czynności G. K., Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań Stare Miasto w P.

w sprawie Km 186/18

z wniosku J. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

o świadczenie pieniężne

postanawia

I. zmienić nagłówek zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z 7 sierpnia 2018 r. na „zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu”;

II. w pozostałej części skargę oddalić;

III. uiszczonymi kosztami postępowania skargowego obciążyć dłużnika;

IV. polecić Komornik zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu sądu właściwego dla miejsca jego położenia.

SSR Krzysztof Jankowiak

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniosła skargę na czynności G. K., Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań Stare Miasto w P.. Zaskarżyła zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości – pomieszczenia przy ul. (...) oraz z ograniczonego prawa rzeczowego – pomieszczenia służącego jako magazyn przy ul. (...), klatka C. Podniosła, że egzekucję wszczęto na podstawie tytułu zawierającego błędną nazwę dłużnika, że egzekucji podlegają jedynie nieruchomości a zajęty lokal nieruchomością nie jest oraz że pisma nie zawierały pouczeń.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie wypada zauważyć, że oba zaskarżone zawiadomienia dotyczą, wbrew sugestii skargi, tego samego lokalu, położonego w P. przy ul. (...). Pierwsze zawiadomienie, zatytułowane „zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości” (k. 16 akt Km 186/18) jest zawiadomieniem skierowanym do dłużnika (obok niego wysłano zgodnie z art. 923 kpc wezwanie do zapłaty należności – k. 15 akt Km 186/18). Natomiast zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego (k. 22 akt Km 186/18) jest zawiadomieniem skierowanym

do spółdzielni mieszkaniowej (w zaskarżonej sprawie to spółdzielnia mieszkaniowa jest dłużnikiem). W tym zawiadomieniu określono wprawdzie, że lokal znajduje się w klatce C, jednak jest to tylko dodatkowa informacja, bowiem jednoznacznie wskazano, że zajęcie dotyczy lokalu położonego przy ul. (...).

Skarga nie jest zasadna. Wbrew treści skargi egzekucji nie wszczęto na podstawie tytułu zawierającego błędną nazwę dłużnika, a na podstawie tytułu zawierającego poprzednią nazwę dłużnika. Z wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego wynika, że dłużnik zmienił nazwę z Krajowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) (ta nazwa jest wskazana w tytule) na Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Jest to więc ten sam podmiot, zmiana nazwy w żaden sposób nie uniemożliwia prowadzenia egzekucji.

Błędny jest pogląd, jakoby egzekucję można było prowadzić jedynie z nieruchomości. Zgodnie z art. 17¹³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym – i to właśnie prawo zostało zajęte. Błędny był jedynie nagłówek zawiadomienia – nie dotyczy ono przecież nieruchomości – wobec czego w tym zakresie Sąd nagłówek zmienił.

Osobną kwestią jest, czy lokal, którego dotyczy egzekucja, jest przedmiotem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Przede wszystkim co do zasady nie jest możliwe by do spółdzielni jako właściciela nieruchomości należało również ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości (art. 247 kc). Zasada ta ma jednak wyjątek wskazany w art. 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niezależnie od tego dłużnik w skardze zdaje się podważać wyodrębnienie lokalu. Zdaniem Sądu mimo tych wszystkich wątpliwości mogło dojść do zajęcia. Wniosek egzekucyjny jednoznacznie domagał się zajęcia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Celem zaś zajęcia jest w pierwszym rzędzie uniemożliwienie rozporządzenia zajętym prawem i komornik nie może zwlekać z zajęciem, aby najpierw wyjaśnić status zajmowanego prawa. Dlatego też samo zajęcie należy uznać za prawidłowe, natomiast przed przystąpieniem do opisu i oszacowania Komornik winna ustalić, czy lokal przy ul. (...) jest przedmiotem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Nieprawdziwy jest zarzut, że pisma nie zawierały pouczeń. Oba zaskarżone zawiadomienia zawierają pouczenia.

Skargę należało więc oddalić, zmieniając jedynie wskazany nagłówek zawiadomienia.

Zgodnie z art. 759 § 2 kpc sąd wydaje z urzędu komornikowi zarządzenia zmierzające do zapewnienia należytego wykonania egzekucji oraz usuwa spostrzeżone uchybienia. W myśl art. 921¹ kpc o wszczęciu i ukończeniu egzekucji komornik zawiadamia sąd. Obowiązku tego Komornik nie dopełniła, wobec tego Sąd wydał jej polecenia w trybie art. 759 § 2 kpc.

SSR Krzysztof Jankowiak