

# POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:**

Przewodniczący - SSO Tomasz Tatarczyk

SSO Gabriela Sobczyk(spr.)

SSR(del.) Roman Troll

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 kwietnia 2015r.

sprawy z skargi wierzyciela na postanowienie zastępcy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach M. T. P. z dnia 15 maja 2014r. w sprawie Km 3720/14 toczącej się z wniosku wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko dłużnikowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o świadczenie pieniężne

w przedmiocie na skutek zażalenia wierzyciela

na postanowienie Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 11 sierpnia 2014r., sygn. akt I Co 1463/14

**postanawia:**

oddalić zażalenie.

SSR(del.) Roman Troll SSO Tomasz Tatarczyk SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 maja 2014 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach M. Z. zastępowany przez asesora T. P. odmówił wszczęcia postępowania egzekucyjnego z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o. przeciwko dłużnikowi (...) Sp. z o.o.

Skargę na to postanowienie w dniu 28 maja 2014 roku złożył wierzyciel domagając się jego uchylenia i przyłączenia sprawy z wniosku wierzyciela o sygnaturze Km 3720/14 do egzekucji już prowadzonej przez Komornika Sądowego w T. M. Z. i skierowanej do przysługującego dłużnikowi (...) Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. objętej księgą wieczystą nr (...). Nadto domagał się wszczęcia egzekucji w sprawie Km 3720/14 wobec dłużnika (...), zgodnie ze złożonym przez wierzyciela wnioskiem egzekucyjnym wraz z przyłączeniem się do egzekucji z nieruchomości złożonym w dniu 29 kwietnia 2014 r. i podjęcia dalszych czynności egzekucyjnych w tej sprawie.

W uzasadnieniu podniósł, iż w dniu 29 kwietnia 2014 r. złożył w kancelarii komornika wniosek egzekucyjny wraz z wnioskiem o przyłączenie się do egzekucji prowadzonych z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B.. Dodał, iż wniosek został złożony do sygnatury Km 2938/11 i Km 2982/11, tj. do postępowań, w których wcześniej została wszczęta egzekucja z nieruchomości. We wniosku oprócz przyłączenia się do postępowania egzekucyjnego skierowanego do w/w nieruchomości oraz wniosku o wszczęcie egzekucji wierzyciel wniósł także o udzielenie informacji w sprawie dotychczasowego przebiegu egzekucji, której do tej pory nie otrzymał. W ocenie wierzyciela odmowa wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie stanowi naruszenie jego praw, bowiem pozbawia go możliwości prowadzenia egzekucji z konkretnej części majątku swojego dłużnika. Powołał się na brzmienie art. 927 kpc wskazując, że nie różnicuje on praw poszczególnych wierzycieli oraz na art. 930 kpc, wskazując że ochrona wierzycieli

zbywcy nie może pozbawiać ochrony wierzycieli nabywcy nieruchomości. Wskazał, że przyjęta przez komornika wykładnia art. 930 kpc prowadzi do wyłączenia odpowiedzialności nabywcy ze składnika majątkowego, skutecznie nabytego. Powołał się przy tym na art. 803kpc, wskazał że ograniczenie egzekucji może nastąpić tylko wówczas, gdy przepis szczególnie tak stanowi (np. art. 829kpc).

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach oddalił skargę. W uzasadnieniu ustalili, że wnioskiem z dnia 28 kwietnia 2014 r. wierzyciel zwrócił się do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach M. Z. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o przyłączenie wierzyciela do postępowania egzekucyjnego prowadzonego z w/w nieruchomości w sprawie sygn. akt KM 2938/11 i Km 2982/11. Do wniosku dołączono tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 2 września 2013 r. sporządzonego przez notariusza A. R. w Kancelarii Notarialnej w K. (repertorium A nr 2790/2013) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 16 kwietnia 2014 r. nadaną przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach.

Sąd Rejonowy wskazał, że postanowieniem z dnia 15 maja 2014 r. Komornik Sądowy odmówił wszczęcia postępowania egzekucyjnego, z uwagi na fakt iż egzekucję z nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...) organ sądowy wszczął wcześniej, bo w dniu 28 sierpnia 2010 r. przeciwko T. M., zaś w dniu 10 marca 2011 r. przeciwko J. T.. Zajęcia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. Komornik Sądowy dokonał na wniosek wierzyciela (...) S.A. w dniu 1 lutego 2011 r.

Sąd Rejonowy wskazał, że Komornik Sądowy obecnie prowadzi egzekucje z udziałów w prawie użytkowania wieczystego wskazanej powyżej nieruchomości w stosunku do dłużników J. T. – udział 1/2 i T. M. – udział 1/2. W dniu 29 czerwca 2012 r. J. T. i T. M. wnieśli aportem przysługujące im prawo użytkowania wieczystego w zamian za udziały w spółce (...) Sp. z o.o. Umowa przenosząca na rzecz dłużnika Spółki (...) prawo użytkowania wieczystego została zawarta w dniu 2 lipca 2012 r., a wniosek o wpis zmiany w księdze wieczystej został złożony w dniu 3 lipca 2012 r.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 930 § 1 kpc 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. W ocenie Sądu Rejonowego oznacza to, że wierzyciel, na rzecz którego nieruchomość została zajęta, może zaspokoić się ze sprzedanej nieruchomości tak, jakby nieruchomość ta należała w dalszym ciągu do majątku jego dłużnika, bez względu na zmianę właściciela. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela, mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę. Nabywca zaś musi liczyć się z działaniem skutków procesowych zajęcia nieruchomości. Nabywca nie staje się z mocy prawa dłużnikiem, może jedynie zgłosić swój udział w postępowaniu, niemniej w tej sytuacji nie wstępuje on w miejsce zbywcy. Dłużnik nie przestaje być stroną postępowania egzekucyjnego i nie jest zastąpiony przez nabywcę. W wyroku z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97 (OSP 1998, nr 11, poz. 96) Sąd Najwyższy uznał, że w świetle art. 930 § 1 k.p.c. umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a nabywcą jest ważna, ale całkowicie bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję i pozostaje bez wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, co oznacza, że egzekucję prowadzi się tak, jak gdyby zbycie nieruchomości nie nastąpiło. R. legis tego przepisu stanowi ochrona wierzyciela przed nierzetelnymi działaniami dłużnika, podjętymi w celu udaremnienia zaspokojenia się wierzyciela z nieruchomości. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05 (niepubl.).

Sąd Rejonowy podkreślił, iż stronami postępowania egzekucyjnego skierowanego do nieruchomości są wierzyciel egzekwujący i dłużnik. Kryterium określenia osoby wierzyciela i dłużnika w egzekucji z nieruchomości jest treść tytułu wykonawczego. Wierzycielem prowadzącym egzekucje może być wierzyciel osobisty lub hipoteczny dłużnika. Zmiany osoby wierzyciela lub dłużnika, po powstaniu tytułu powinny być stwierdzone klauzulą wykonalności na rzecz lub przeciwko następcom prawnym – art. 788 § 1 kpc. Zmiany osoby wierzyciela lub dłużnika w toku egzekucji wynikające z czynności prawnej nie wymagają rozszerzenia klauzuli wykonalności, wystarczy wykazanie przejścia

praw lub obowiązków odpowiednim dokumentem wobec organu sądowego. Sąd Rejonowy wskazał, że wniesienie nieruchomości aportem do spółki w zamian za udziały nie stanowi podstawy do przyjęcia, iż (...) Sp. z o.o. jest następcą prawnym J. T. i T. M.. Nie miało tym samym miejsca żadne przekształcenie organizacyjne ani inne zdarzenie prawne uzasadniające wstąpienie (...) Sp. z o.o. w postępowanie egzekucyjne w miejsce dotychczasowych dłużników.

Sąd I instancji wywiódł nadto, że w art. 927 kpc została przyjęta zasada jedności postępowania, zgodnie z którą w tym samym czasie, z tej samej nieruchomości można prowadzić tylko jedną egzekucję. Jeden komornik podejmuje czynności egzekucyjne na korzyść wszystkich wierzycieli domagających się przeprowadzenia egzekucji nieruchomości dłużnika. Wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej. Wskazana wyżej zasada w przypadku przyłączenia do egzekucji wierzyciela nabywcy nieruchomości zostałaby naruszona, bowiem postępowanie toczyłoby się przeciwko dwóm różnym dłużnikom, których zobowiązania wynikają z różnych źródeł.

Sąd Rejonowy podniósł, że nie ulega wątpliwości, że zbycie prawa użytkowania wieczystego miało miejsce po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, tj. po dniu 1 lutego 2011 r. Od tego też momentu należy przyjąć, iż nieruchomość jest zajęta w stosunku do osób trzecich. Wobec tego umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości nie wpływa w żaden sposób na toczące się już postępowanie egzekucyjne. Środki uzyskane z ewentualnej sprzedaży licytacyjnej prowadzonej w ramach dotychczasowego postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 2938/11 oraz Km 2982/11 nie zostałyby zwrócone nabywcy, lecz podzielone w ramach toczącego się już postępowania egzekucyjnego. Ponadto nabywca nie miałby żadnego wpływu na rozporządzenie nabytym przez siebie prawem własności nieruchomości, w szczególności nie mógłby prawnie zablokować sprzedaży.

W tych okolicznościach w ocenie Sądu Rejonowego za niedopuszczalny należy uznać wniosek wierzyciela (...) Sp. z o.o. w S. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego oraz przyłączenie się do egzekucji prowadzonej z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., dla której założona została księga wieczysta nr (...). Możliwość wszczęcia takiego postępowania niweczyłaby skutki przewidziane w art. 930 kpc. Nowy wierzyciel, gdyby został przyłączony do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości na mocy art. 927 kpc korzystałby z takich samych praw jak wierzyciele egzekwujący wobec zbywcy. Tymczasem ochrona zapewniona przez art. 930 kpc ma zapobiegać powstawaniu sytuacji niekorzystnych dla wierzycieli już egzekwujących. Względem nich zbycie jest bezskuteczne i mają prawo zaspokojenia się z nieruchomości przed innymi. Zatem dopiero w momencie zakończenia postępowania prowadzonego przeciwko dłużnikowi egzekwowanemu i ustaniu skutków zajęcia nieruchomości istniałaby możliwość wszczęcia postępowania przeciwko nabywcy.

Sąd Rejonowy wskazał, iż wniosek o wszczęcie egzekucji podlega również badaniu pod względem jego zasadności. Brak okoliczności uzasadniających wniosek egzekucyjny winien skutkować odmową wszczęcia egzekucji. Jeżeli jednak wszczęcie egzekucji już nastąpiło, odmowa wszczęcia postępowania staje się bezprzedmiotowa i organ sądowy powinien wydać postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 825 kpc.

Z tej też przyczyny, mając na względzie opisany stan faktyczny oraz powołane powyżej przepisy, Sąd Rejonowy postanowił jak w sentencji zaskarżonego postanowienia.

Zażalenie na to postanowienie wniósł wierzyciel (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Zaskarżył je w całości. Zarzucił mu naruszenie art. 930 kpc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przepis ten uniemożliwia w zaistniałym stanie faktycznym ( po dokonanych przez komornika zajęciu udziałów w prawie wieczystego użytkowania wieczystego nieruchomości przysługujących T. M. i J. T., a następnie po przeniesieniu tych udziałów w zamian za aport ) przyłączenie się wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do wszczętego wcześniej postępowania egzekucyjnego oraz wszczęcie wobec dłużnika (...) sp. z o.o. z prawa wieczystego użytkowania w.w. nieruchomości. zarzucił też naruszenie art. 927 kpc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przepis ten uniemożliwia w zaistniałym stanie faktycznym przyłączenie się wierzyciela (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do wszczętego wcześniej postępowania egzekucyjnego skierowanego do prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), podczas gdy zdaniem skarżącego

prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku przeciwnego, a to że stanowi on podstawę do przyłączenia się do egzekucji z prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przez wierzyciela oraz wszczęcia egzekucji wobec dłużnika (...) sp. z o.o. Zdaniem skarżącego naruszenie art. 927 kpc polegało także na tym, że wskutek przyjęcia jego niewłaściwej wykładni Sąd nie zastosował tego przepisu jako podstawy uwzględnienia skargi. Zarzucił ponadto naruszenie art. 803 kpc poprzez jego niezastosowanie mimo, że wierzycielowi (...) sp. z o.o. w S. przysługuje prawo do prowadzenia egzekucji z przysługującego dłużnikowi (...) sp. z o.o. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zgodnie z posiadanym tytułem wykonawczym.

Stawiając te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Komornika i nakazanie Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach M. Z. lub jego zastępcy

a) przyłączenie sprawy z wniosku (...) sp. z o.o. o sygn. Km 3720/14 do egzekucji już prowadzonej przez tego Komornika skierowanej do prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą (...).

b) wszczęcie egzekucji w sprawie o sygn. Km 3720/14 wobec dłużnika (...) sp. z o.o. zgodnie ze złożonym przez skarżącego wnioskiem egzekucyjnym wraz z przyłączeniem się do egzekucji z nieruchomości i podjęcie dalszych czynności egzekucyjnych w sprawie.

Gdyby Sąd nie uwzględnił tego wniosku wniósł o

a) przyłączenie sprawy z wniosku (...) sp. z o.o. o sygn. Km 3720/14 do egzekucji już prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach M. Z., która jego skierowana do przysługującego dłużnikowi (...) sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości;

b) wszczęcie egzekucji w sprawie o sygn. Km 3720/14 wobec dłużnika (...) sp. z o.o. zgodnie ze złożonym przez skarżącego wnioskiem egzekucyjnym wraz z przyłączeniem się do egzekucji z nieruchomości i podjęcie dalszych czynności egzekucyjnych w sprawie.

Wniósł też o rozpoznanie zażalenia na rozprawie, orzeczenie o kosztach postępowania związanego z wniesieniem zażalenia oraz skargi, w tym o kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Niezależnie od tego zwrócił uwagę na powstanie nowej okoliczności w postaci dokonania wpisu nowych hipotek przymusowych w księdze wieczystej (...) na rzecz skarżącego wpisanych w dniu 24 czerwca 2014r. na podstawie dalszego tytułu wykonawczego, a to porozumienia ( aneksu) do umowy pożyczki z 24. Kwietnia 2013r. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji – akt notarialny rep. A nr (...) z 2.09.2013r. sporządzony przed not. A. R. w kancelarii Notarialnej w K..

Odnosząc się w uzasadnieniu do tej ostatniej okoliczności skarżący powołał się na treść art. 922kpc, wskazującego w kręgu uczestników postępowania egzekucyjnego z nieruchomości także osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe albo prawa osobiste na nieruchomości.

Wskazał dalej, że bezskuteczność zbycia nieruchomości wobec wierzycieli (art. 930 kpc) należy rozumieć w taki sposób, że wierzyciel zbywcy może nadal prowadzić egzekucję skierowaną do zajętej nieruchomości w stosunku do nabywcy tak jakby zbycie nie nastąpiło. Zarzucił, że art. 930 kpc nie stanowi, że wierzyciel nabywcy zajętej nieruchomości nie może prowadzić egzekucji wobec nabywcy ze skutecznie nabytego składnika jego majątku. Ochrona z art. 930 kpc zdaniem skarżącego nie może naruszać praw wierzyciela nabywcy nieruchomości. nie miał on bowiem żadnego wpływu na czynność zbycia. Nie może go obciążać odpowiedzialność za to, że takie zbycie było ewentualnie nierzetelnym postępowaniem dłużnika (zbywcy) wobec jego wierzycieli. Wskazał, że przepisów restrykcyjnych nie należy interpretować w drodze wykładni celowościowej lub analogii. Wskazał, że z mocy art. 930§3kpc, dopuszczalne jest dokonanie wpisu hipotek przymusowych, zatem przepisy kodeksu postępowania cywilnego dopuszczają sytuację

polegającą na tym, że do grona pierwotnych wierzycieli dołączają kolejni wierzyciele ( wierzyciele hipoteczni), którzy mogą zaspokoić się w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Art. 930§3kpc nie różnicuje w tym zakresie wierzycieli, zatem mogą to być wierzyciele zbywcy i nabywcy.

Podniósł ponadto, że zasada jedności postępowania egzekucyjnego odnosi się do strony przedmiotowej , a nie do strony podmiotowej egzekucji.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 803kpc podniósł, że wyrażona jest w tym przepisie zasada, że cały majątek dłużnika stanowi gwarancję spełnienia świadczenia. Zasadą jest prowadzenie przez wierzyciela egzekucji ze wszystkich składników majątku dłużnika, chyba że z treści tytułu wykonawczego wynika co innego.

W niniejszej sprawie w tytule wskazano, że na jego podstawie wierzyciel może prowadzić egzekucję z prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przysługującego dłużnikowi. Ewentualne ograniczenia prowadzenia egzekucji z takiego prawa użytkowania wieczystego musiałyby wynikać zdaniem skarżącego wprost z innych przepisów prawa. W ocenie skarżącego żaden przepis nie zakazuje wierzycielowi nabywcy zajętej nieruchomości prowadzenia z niej egzekucji. Wskazał, że żaden przepis nie wyłącza także w powyższej sytuacji zajętej nieruchomości spod egzekucji. W szczególności także w niniejszej sytuacji Wyłączenia tego w ocenie skarżącego nie zawiera art.829kpc oraz 831kpc.

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

Zażalenie nie jest uzasadnione.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe, aczkolwiek uzupełnić je należy w ten sposób, że wpis o wszczęciu egzekucji co do udziału w 1/2 części w wieczystym użytkowaniu T. M. dokonany został w księdze wieczystej (...) w dniu 28 lutego 2011r., przy wniosku z dnia 17 lutego 2011r., a wpis o wszczęciu egzekucji co do udziału w 1/2 części w wieczystym użytkowaniu J. T. dokonany został w księdze wieczystej (...) w dniu 22 marca 2011r., przy wniosku z dnia 11 marca 2011r., zaś wpis wieczystego użytkowania na rzecz (...) sp. z o.o. w M. w tej księdze wieczystej został dokonany w dniu 13 lipca 2012r. przy wniosku z dnia 4 lipca 2012r.

Z powyższym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

Sąd Okręgowy zważył, że dla rozpoznania zażalenia konieczne jest ustalenie wzajemnej relacji art. 803kpc oraz 930§1 kpc.

Jak zasadnie zauważył w zażaleniu skarżący, art. 803 kpc statuuje zasadę możliwości egzekwowania przez wierzyciela jego należności objętej tytułem wykonawczym z każdego składnika majątku dłużnika. Już w zażaleniu wskazano, że ustawodawca od tej zasady przewiduje w ustawie wyjątki, a to w art. 829 kpc i 831kpc. Prowadzi to do wniosku, że zasada ta nie jest nienaruszalna. I tak jak art. 829kpc i 831kpc wskazują przedmioty nie podlegające egzekucji, tak w ocenie Sądu Okręgowego nie jest wykluczone wyłączenie określonych przedmiotów od egzekucji wynikające z innych unormowań.

Analiza art. 930 §1 kpc, w tym jego wykładnia celowościowa doprowadziła Sąd odwoławczy do wniosku, że przepis ten stanowi unormowanie szczególne uniemożliwiające wierzycielowi nabywcy nieruchomości (prawa wieczystego użytkowania nieruchomości) prowadzenie egzekucji z tego prawa na równi z wierzycielami zbywcy, co do których w księdze wieczystej przed zbyciem ujawniono zajęcie.

W tym miejscu wskazać należy, że wykładnia celowościowa czy systemowa przepisu stanowiącego lex specialis, a takim przepisem jest niewątpliwie art. 930 kpc, nie stanowi co do zasady wykładni rozszerzającej, a zatem nie jest ona zakazana w odniesieniu do takiego przepisu.

Analiza Sądu Okręgowego opierała się na założeniu, że sytuacja wierzyciela nabywcy nie może być lepsza niż sytuacja nabywcy w odniesieniu do nabytej nieruchomości. Nabywca nabywając nieruchomość zajęta w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez wierzycieli zbywcy musi liczyć się z wielce prawdopodobną ewentualnością

sprzedaży licytacyjnej prawa do nieruchomości i ewentualną zmianą jego prawa do nieruchomości na prawo do uzyskania kwoty ze sprzedaży pozostałej po zaspokojeniu wierzycieli i kosztów egzekucji. Wskutek skierowania egzekucji do nabytej przez niego nieruchomości (prawa do nieruchomości) przed datą nabycia przez niego, zajęcie to jest skuteczne wobec niego jako osoby trzeciej od chwili jego ujawnienia w księdze wieczystej( art. 925§1kpc). Zatem nabywca nie może realnie liczyć, że ostateczny bilans jego majątku zwiększy się ponad różnicę pomiędzy wartością prawa do nieruchomości a wartością egzekwowanych przez wierzycieli zbywcy należności i kosztów egzekucji.

Odnosząc te wywody do sytuacji wierzyciela nabywcy, podnieść należy, że art. 930§1 kpc wyraźnie wskazuje, że rozporządzenie nieruchomości (prawem do nieruchomości) po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie.

Choć językowo przepis ten nie wskazuje na zakaz skierowany do wierzyciela nabywcy, to jednak celowościowa wykładnia wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że przepis ten uniemożliwia wierzycielowi nabywcy prowadzenie egzekucji z prawa do tej nieruchomości czy przyłączenie się do dokonanego zajęcia tak długo, jak trwa egzekucja wszczęta przed rozporządzeniem przez zbywcę tą nieruchomości. Czynności takie bowiem niewątpliwie miałyby wpływ na prowadzoną egzekucję, chociażby przez udział wierzyciela nabywcy w podziale sumy uzyskanej z egzekucji i możliwe obniżenie kwot, jakie w wyniku tego podziału przypadłyby wierzycielom zbywcy.

Skoro rozporządzenie nieruchomości (prawem do nieruchomości) po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, to egzekucję należy prowadzić tak, jakby do zbycia nie doszło. Wierzyciel nabywcy nieruchomości (prawa do nieruchomości) nie mógłby z niej prowadzić egzekucji, gdyby do rozporządzenia nie doszło. Zatem jak długo jest ona zajęta we wcześniej wszczętym postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z art. 930§1kpc nie może on z niej prowadzić egzekucji.

Nie pozbawia go to prawa do zaspokojenia się z wierzytelności, jaka będzie ewentualnie przysługiwać nabywcy po zakończeniu egzekucji co do reszty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości kwoty, jaka pozostanie po zaspokojeniu wierzycieli zbywcy i po pokryciu kosztów egzekucyjnych. Jednak dla prowadzenia egzekucji z tej wierzytelności wierzyciel nabywcy nie musi przyłączać się do egzekucji z nieruchomości.

Za takim rozumieniem przepisów art. 930§1 kpc i 927 kpc, jakie przyjął Sąd Rejonowy przemawia też wynikająca z nich zasada jednego postępowania egzekucyjnego toczącego się wobec jednej nieruchomości. Jedno zaś postępowanie egzekucyjne łączy się z stabilizacją strony – a to dłużnika czy dłużników. Rację ma przy tym Sąd Rejonowy, że wniesienie przez dłużników prawa użytkowania wieczystego jako aportu do spółki nie skutkuje powstaniem następstwa prawnego spółki po dotychczasowych dłużnikach w ramach postępowania egzekucyjnego. Nabywca może brać udział w postępowaniu egzekucyjnym w charakterze dłużnika (art. 930§1 zd. 2 kpc), jednak dotychczasowi dłużnicy nie są zwolnieni z udziału w postępowaniu. Nie dochodzi zatem do sytuacji, że nabywca staje się wyłącznym dłużnikiem w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym.

Zatem wierzyciel nabywcy nieruchomości nie może uczestniczyć w tym postępowaniu poprzez przyłączenie się w trybie art. 927 kpc do egzekucji, nie może też wszcząć równoległe postępowania w stosunku do tej samej nieruchomości( art. 927 kpc).

Sytuacji skarżącego nie zmienia w żadnym razie treść klauzuli wykonalności, bowiem możliwość prowadzenia egzekucji z określonego przedmiotu należącego do dłużnika zależy nie tylko od treści klauzuli, ale i prawnej sytuacji tego przedmiotu.

Nadmienić należy, że dokonanie wpisu hipotek przymusowych w księdze wieczystej nie zmienia aktualności przytoczonej argumentacji i nie wpływa na możliwość dokonania zajęcia nieruchomości (przyłączenia się do egzekucji) zajętej już wcześniej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez wierzycieli zbywców przeciwko zbywcom.

***Uznając zatem, że przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia Sąd rejonowy nie naruszył żadnego ze wskazanych w zażaleniu przepisów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385kpc w zw. z art. 397§2kpc w zw. z art. 13§2kpc.***

**Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym, biorąc pod uwagę art. 397§1kpc w zw. z art. 13§2kpc. W ocenie Sądu Okręgowego nie zaistniały w sprawie żadne szczególne okoliczności aby odejść od tej zasady i w trybie art. 148§2kpc w zw. z art. 391§1kpc, 397§2kpc oraz 13§2kpc skierować sprawę na posiedzenie jawne, w szczególności, że spór w sprawie dotyczył wykładni prawa, a nie faktów.**

SSR(del.) Roman Troll SSO Tomasz Tatarczyk SSO Gabriela Sobczyk