

Sygn. akt I ACa 1384/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Józef Wąsik
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko S. G.

o zwolnienie spod egzekucji

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 647/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3 321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

I ACa 1384/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 16 stycznia 2014 r.

Pozwem z dnia 18 stycznia 2012 r. powódka J. W. wniosła przeciwko pozwanej S. G. o zwolnienie zajętej nieruchomości – lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość przy ul. (...) spod egzekucji prowadzonej przez komornika M. M. do sygn. akt KMP 24/03 i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swego żądania powódka podała, że od 12 kwietnia 2006 r. jest właścicielką tego lokalu, a w dacie jego nabycia w księdze wieczystej brak było wzmianki o postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym z wniosku pozwanej, o którym dowiedziała się dopiero w styczniu 2012 r. Wzmiankę o wszczęciu egzekucji ujawniono w księdze wieczystej w dniu 3 stycznia 2012 r. Brak było w dacie nabycia nieruchomości skutecznego wobec powódki zajęcia, a w konsekwencji nie ma do niej zastosowania art. 930 § 1 k.p.c. Nieruchomość ta winna zatem zostać zwolniona spod egzekucji jako stanowiąca własność osoby trzeciej. Ponieważ R. P. prawom powódki nie zaprzecza powództwo zostało wytoczone wyłącznie przeciwko egzekwującej wierzycielce S. G..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że przyłączyła się do egzekucji z nieruchomości lecz jako kolejny wierzyciel nie została ujawniona w księdze wieczystej, gdyż wcześniej dokonane czynności egzekucyjne są skuteczne wobec kolejnych wierzycieli.

W piśmie z dnia 16 października 2012 r. pozwana zarzuciła uchybienie terminu z art. 841 § 3 k.p.c. albowiem wniosek o wpis do księgi wieczystej został złożony w dniu 16 grudnia 2011 r. i od tej daty należy liczyć termin z art. 841 § 3 k.p.c. Zarzuciła nadto, że powódka dużo wcześniej wiedziała o toczącej się w stosunku do lokalu egzekucji z wniosku pozwanej.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4428 zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Komornik M. M. prowadził do sygn. akt IV KM 2146/04 postępowanie egzekucyjne z nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w K. z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. S. G. w dniu 28 października 2005 r. przyłączyła się do tej egzekucji jednak Komornik nie złożył wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej ostrzeżenia o przyłączeniu kolejnego wierzyciela.

Umową z dnia 12 kwietnia 2006 r. R. P. sprzedał J. W. lokal mieszkalny przy ul. (...) w K.. W dacie sprzedaży w dziale (...) było wpisane ostrzeżenie o egzekucji prowadzonej do sygn. akt IV KM 2146/04, a w dziale (...) hipoteka umowna na rzecz Banku (...) S.A.

Przy umowie sprzedaży R. P. poinformował J. W., że lokal jest obciążony hipoteką na rzecz banku (...) oraz, że istnieje zaległość w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej. R. P. z pieniędzy otrzymanych od J. W. zapłacił w jej obecności dług w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej. Przed zakupem nieruchomości J. W. zapoznała się z aktualnym odpisem z księgi wieczystej. R. P. nie informował J. W. o tym, że toczy się postępowanie egzekucyjne alimentów na rzecz S. G. ani o tym, że ma córkę. R. P. nie informował J. W. o tym, że jest prowadzone postępowanie egzekucyjne skierowane do lokalu przy ul. (...) w K. aż do momentu gdy komornik podjął czynności w celu wyznaczenia licytacji lokalu. Korespondencji kierowanej przez komornika do J. W. nie odbierał i nie informował jej o tym, że taka korespondencja przychodziła. O prowadzonej egzekucji poinformował pismem z dnia 5 stycznia 2012 r. Korespondencja do J. W. w sprawie KMP 24/03 była aż do momentu zgłoszenia się pełnomocnika w dniu 30 stycznia 2012 r. kierowana na adres ul. (...) i pod tym adresem awizowana bez odbioru przez adresata.

Na wniosek J. W. z dnia 22 czerwca 2011 r. z księgi wieczystej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. wykreślono w dniu 8 sierpnia 2011 r. wzmiankę o egzekucji z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. do sygn. akt IV KM 2146/04 w oparciu o postanowienie o umorzeniu postępowania z dnia 21 września 2007 r.

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie nakazał Komornikowi sądowemu M. M. kontynuowanie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości lokalowej przy ul. (...) przeciwko dłużnikowi R. P., w tym złożenie na podstawie art. 924 k.p.c. wniosku o dokonanie w księdze wieczystej tej nieruchomości wpisu o wszczęciu egzekucji z wniosku wierzyciela S. G..

Wzmianka o wniosku komornika o ujawnienie w księdze wieczystej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. została ujawniona w księdze wieczystej w dniu 16 grudnia 2011 r. Ujawnienie ostrzeżenia o egzekucji nastąpiło w dniu 12 czerwca 2012 r.

Odwołując się do treści art. 841 § 1 i § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazał, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż w dacie dokonania zakupu przedmiotowego lokalu toczyło się w stosunku do niego postępowanie egzekucyjne prowadzone z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., do którego to postępowania przyłączyła się również pozwana, jednakże fakt przyłączenia się nie został ujawniony w księdze wieczystej lokalu. Pozwana nie może zatem powołać się w stosunku do powódki na skutki zajęcia nieruchomości przewidziane w art. 930 k.p.c. albowiem fakt przyłączenia się pozwanej do egzekucji nie został wpisany do księgi wieczystej lokalu a z ustalonego stanu faktycznego nie wynika aby powódka wiedziała o przyłączeniu się pozwanej do postępowania egzekucyjnego (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 listopada 2007 r. III CZP 93/07, OSNC 2008/7-8, poz. 68). Powyższa uchwała Sądu Najwyższego rozstrzyga w sposób pozytywny zagadnienie dopuszczalności ujawnienia w księdze wieczystej zajętej nieruchomości przyłączenia się kolejnych wierzycieli i poglądy w niej wyrażone Sąd Okręgowy podzielił. Okoliczność, że pozwana przyłączając się do egzekucji działała w zaufaniu do prawidłowości czynności podejmowanych w związku z tym przez komornika nie ma w tym kontekście znaczenia przy ocenie skuteczności wobec powódki zajęcia nieruchomości w celu egzekucji wierzytelności pozwanej. Skoro zaś zajęcie nieruchomości w celu egzekucji wierzytelności pozwanej nie było wobec powódki skuteczne, to powódce co do zasady przysługiwać mogłoby roszczenie o zwolnienie lokalu spod egzekucji z art. 841 k.p.c. W chwili obecnej lokal ten stanowi bowiem własność powódki, a zatem prawo o charakterze bezwzględnym na które powódka może powołać się w stosunku do każdej osoby, w tym również w stosunku do pozwanej. Nie budzi również wątpliwości, że powódka nie jest dłużnikiem pozwanej. Z kolei kontynuowanie postępowania egzekucyjnego z wniosku pozwanej, w szczególności sprzedaż lokalu na licytacji, doprowadzi - zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. - do przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę licytacyjnego, a w konsekwencji do utraty prawa własności tego lokalu przez powódkę. Powództwo podlegało jednak oddaleniu z uwagi na uchybienie terminu prekluzyjnego do jego wytoczenia przewidzianego w art. 841 par. 3 k.p.c. Zgodnie bowiem z tym przepisem powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji osoba trzecia może wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych. W realiach niniejszej sprawy inny termin aniżeli miesięczny nie jest przewidziany. Jak natomiast wynika z ustalonego stanu faktycznego komornik M. M. złożył w grudniu 2011 r. wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej lokalu ostrzeżenia o postępowaniu egzekucyjnym toczącym się z wniosku pozwanej. Wzmiankę o wniosku komornika o ujawnienie w księdze wieczystej ostrzeżenia o postępowaniu KMP 24/03 z wniosku pozwanej ujawniono w księdze wieczystej w dniu 16 grudnia 2011 r. Od tego momentu, zgodnie art. 2 u.k.w.h., powódka nie może już zasłaniać się nieznajomością wniosku komornika, a tym samym nie może zasłaniać się niewiedzą o toczącym się z wniosku pozwanej postępowaniu egzekucyjnym skierowanym do lokalu. Uznanie, że wyrażona w powyższym przepisie zasada jawności ksiąg wieczystych nie ma zastosowania w realiach niniejszej sprawy pozbawiałaby tę zasadą rzeczywistego normatywnego znaczenia. W konsekwencji z mocy tego przepisu należy powódce przypisać wiedzę o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z wniosku pozwanej, a w konsekwencji również i o naruszeniu jej praw do przedmiotowego lokalu poprzez skierowanie do niego egzekucji długu, którego dłużnikiem powódka nie jest. Zgodnie z art. 841 § 3 k.p.c. powódka mogła zatem skutecznie wytoczyć powództwo o zwolnienie spod egzekucji w terminie 1 miesiąca od dnia 16 grudnia 2011 r. a zatem, zgodnie z art. 112 k.c. do końca dnia 16 stycznia 2012 r. Ponieważ powództwo zostało wytoczone dopiero w dniu 18 stycznia 2012 r. uznać należy, że zostało wytoczone z uchybieniem terminowi prekluzyjnemu z art. 841 § 3 k.p.c. i w konsekwencji tego podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 par. 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka J. W., która zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na wadliwej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego – odpisu pełnego księgi wieczystej nr (...), w konsekwencji prowadzące do błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegającego na ustaleniu, że wzmianka o wniosku komornika o ujawnienie w księdze wieczystej

ostrzeżenia o postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt KMP 24/03 toczącym się z wniosku pozwanej zamieszczona została w dniu 16 grudnia 2011 r., a w konsekwencji, że powództwo ekscydencyjne wniesione zostało z przekroczeniem terminu określonego w art. 841 § 3 k.p.c.;

- art. 841 § 3 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na oddaleniu powództwa pomimo braku wpływu jednomiesięcznego terminu do wniesienia powództwa liczonego od dnia dowiedzenia się przez powódkę o naruszeniu jej praw.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana S. G. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki J. W. jest niezasadniona.

Ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny został przyjęty przez Sąd Apelacyjny jednak z następującą korektą i uzupełnieniem. Mianowicie jak wynika z odpisu księgi wieczystej nr (...) we wnioskach i podstawie wpisów w księdze wieczystej w zestawieniu rubryk – dane o wpisach i chwili wpisu w jednej z podrubryk – dane o wniosku widnieje wzmianka o dacie wpływu wniosku, z której wynika, że 16 grudnia 2011 r. wpłynął wniosek na dziennik DZ.KW. oznaczony numerem (...), natomiast w dziale (...) „Prawa, Roszczenia i Ograniczenia” w Rubryce 3.1 – Wzmianki w dziale (...) - wzmiankę DZ.KW./ (...) zamieszczono w dniu 19 grudnia 2011 r. (odpis i księgi wieczystej nr (...) k. 96-98, 207-217).

Powyższa zmiana w ustaleniach faktycznych nie prowadzi jednak do uznania apelacji za zasadną. Istotne znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy ma bowiem stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 kwietnia 2008 r. sygn. akt I CSK 3/08 (Biul. SN 2008/7/9, OSNC-ZD 2009/1/6, M. Prawn. 2009/16/894-895). Zagadnienie mocy wstecznej wpisu dokonanego w księdze wieczystej było przedmiotem rozważań zarówno orzecznictwa jak i doktryny. Jednak kwestia mocy wstecznej wniosku o dokonanie wpisu o toczącej się egzekucji wprost rozważana była przede wszystkim w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1997 r., I CKN 96/96 (OSNC 1997, nr 10, poz. 142). Sąd Najwyższy wyraził wówczas pogląd, że skutek zajęcia nieruchomości wymieniony w art. 930 § 1 zdanie 1 k.p.c. następuje z mocy prawa bez względu na to, czy sąd wieczysto księgowy dokonał wzmianki, o której mowa w art. 626(7) § 2 k.p.c.. Pogląd ten został co do zasady przyjęty przez skład orzekający w sprawie sygn. akt I CSK 3/08. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że księgi wieczyste jako oficjalne rejestry mające na celu uczynienie dostępnymi informacji odnoszących się do stanu prawnego nieruchomości, są jawne i nie można zasłaniać się niezajomością wpisów ani wniosków, o których uczyniono wzmiankę (art. 2 u.k.w.h.). Obowiązuje ustawowe domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.), a w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 5 u.k.w.h.). Treść tych uregulowań prowadzi do wniosku, że osoba, która nie zapoznała się z treścią wpisów i wzmianek o wnioskach, ponosi ryzyko dokonania niekorzystnej dla siebie czynności prawnej.

Artykuł 924 k.p.c. nakłada na komornika obowiązek przesłania, jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania, o którym mowa w art. 923 k.p.c. do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, wniosku o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku księgi wieczystej zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku – art. 626(7) § 2 k.p.c.). Od momentu pojawienia się w księdze wieczystej wzmianki o wniosku istnieje możliwość dowiedzenia się, że do sądu wpłynął

wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości. Od tego momentu można obciążyć powódkę jako właścicielkę nieruchomości skutkami braku wiedzy o treści księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania oraz w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie zaś z art. 29 u.k.w.h. wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia postępowania. Co do zasady zatem w stosunku do osób trzecich, a więc innych niż dłużnik egzekwowany, oraz w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości wywiera moc od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

Przenosząc te wywody do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, że w dniu 16 grudnia 2011 r. sąd wieczysto księgowy dokonał wpisu wzmianki przewidzianej w art. 626(7) § 2 k.p.c. dotyczącej wniosku o wszczęciu egzekucji z nieruchomości powódki, wierzytelności przysługującej pozwanej, a więc od tej daty należy liczyć termin do wytoczenia powództwa z art. 841 k.p.c. o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji.

Powództwo z art. 841 k.p.c. może być wytoczone najwcześniej po wszczęciu egzekucji, lecz nie później niż w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu praw. W literaturze wyrażany jest pogląd, że miesięczny termin do wytoczenia powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji ma charakter materialnoprawny i dlatego nie podlega przywróceniu. Artykuł 841 § 3 k.p.c. wprowadza miesięczny termin prekluzji liczony od dnia, gdy osoba trzecia dowiedziała się o naruszeniu prawa. Skoro powódka wniosła pozew w dniu 18 stycznia 2012 r. należało przyjąć, że uchybiła terminowi z art. 841 § 3 k.p.c. a w konsekwencji należało powództwo oddalić.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z art. 98 k.p.c.