



Sygn. akt I CSK 770/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa A. W.
przeciwko R. J. i A. J.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2016 r.,
skargi kasacyjnej Prokuratora Generalnego
od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 6 lutego 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód A. W. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym R. J. i A. J. domagał się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w W. przy ulicy A. [...], ujawnionym w księdze wieczystej nr [...], a rzeczywistym stanem prawnym, przez wpisanie go w dziale II tej księgi jako właściciela w miejsce pozwanych.

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 18 grudnia 2013 r. oddalił powództwo a Sąd Okręgowy w W. wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powoda o tego orzeczenia, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy odmówił ujawnienia w księdze wieczystej nr [...] wzmianki o toczącej się egzekucji z wniosku C. K. i E. S. przeciwko dłużnikom J. i M. małżonkom S., będących właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ulicy A.; w uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że do opisanej nieruchomości została już skierowana egzekucja prowadzona przez innego komornika sądowego. W dniu 22 sierpnia 2006 r. małżonkowie J. i M. S. sprzedali tę nieruchomość synowi D. S.

Powód nabył nieruchomość egzekwowanych dłużników w drodze licytacji publicznej za cenę 458.000,00 zł; postanowienie o przysądzeniu własności uprawomocniło się w dniu 7 grudnia 2009 r. Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek powoda o ujawnienie go w księdze wieczystej nr [...] jako właściciela nieruchomości. U podstaw tego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że D. S. na podstawie umowy zawartej w dniu 27 maja 2009 r. w formie aktu notarialnego sprzedał przedmiotową nieruchomość R. i A. małżonkom J., którzy zostali wpisani do księgi wieczystej jako jej współwłaściciele na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej; w chwili zawarcia tej umowy brak było wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej nr [...] . Postanowienie z dnia 16 sierpnia 2010 r. zostało doręczone pozwanym po

uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz powoda; przed doręczeniem tego orzeczenia zajęcie nie było skuteczne wobec pozwanych.

Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że w świetle przytoczonych ustaleń faktycznych powództwo nie mogło być uwzględnione. Wskazał, iż pozwani nie wiedzieli, że w chwili nabycia przez nich od D. S. własności nieruchomości prowadzono z niej egzekucję oraz że została ona zajęta; w stosunku do nich nie mają więc zastosowania skutki zajęcia nieruchomości przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. Nabyli oni własność nieruchomości w dobrej wierze, na podstawie odpłatnej czynności prawnej od właściciela ujawnionego w dziale II księgi wieczystej. Chroni ich zatem rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; tekst jedn.: Dz. U z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Działania rękojmi nie wyłącza nabycie własności nieruchomości przez pozwanych w wyniku licytacji przeprowadzonej w toku postępowania egzekucyjnego, gdyż w chwili tego nabycia zajęcie nie było wobec nich skuteczne.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., Prokurator Generalny wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania zarzucił naruszenie:

- art. 365 § 1 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd drugiej instancji prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 18 czerwca 2007 r. o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz powoda,

- art. 930 § 1 k.p.c. wskutek wadliwego przyjęcia, że zajęcie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego nie wyłącza działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku do zajętej nieruchomości,

- art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że powództwo zostało oparte na przepisach kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a nie dowodzeniu złej wiary pozwanych oraz pominięciu tego, iż w toku postępowania egzekucyjnego komornik złożył wniosek o dokonanie wpisu w przedmiocie przyłączenia się do egzekucji.

Podstawę naruszenia prawa materialnego skarżący wypełnił zarzutem naruszenia art. 999 § 1 w związku z art. 1000 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i oddalenie powództwa, podczas gdy w ustalonym stanie faktycznym powinno ono zostać uwzględnione na podstawie wymienionych przepisów.

Pozwani w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty zmierzały do podważenia oceny Sądu Okręgowego odnoszącej się do skuteczności nabycia przez powoda własności nieruchomości objętej pozwem w postępowaniu egzekucyjnym.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wiążących ustaleń faktycznych wynika, że w toku postępowania egzekucyjnego skierowanego do nieruchomości objętej pozwem powód uzyskał prawomocne przysądzenie własności tej nieruchomości. Zgodnie z art. 999 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej. W orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że postanowienie to ma charakter kształtujący; powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Podkreśla się przy tym, że nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym; nie występuje tu następstwo prawne i - z punktu widzenia skuteczności nabycia własności - jest obojętne, kto był uprzednio właścicielem i czy właściciel był ujawniony w księdze wieczystej (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia, OSP 1998, nr 7-8, poz. 139, uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego: z dnia 20 stycznia 2010 r., III CZP 121/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 117 i z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 69/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 74 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 666/12, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się również - co z punktu widzenia oceny zasadności skargi kasacyjnej ma szczególne znaczenie - że w przypadku nabycia własności nieruchomości w toku postępowania

egzekucyjnego, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma zastosowania, gdyż nie obejmuje ona zmiany stanu prawnego, które następują jako skutek innych zdarzeń niż czynności prawne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1997 r., II CKN 730/97). Sytuacja taka występuje przy sprzedaży egzekucyjnej.

W uzasadnieniu tego zapatrywania zwrócono uwagę, że osoba biorąca udział w licytacji działa w zaufaniu do organów reprezentujących autorytet państwa. Licytacja odbywa się publicznie i pod nadzorem sędziego (art. 972 k.p.c.). Przepisy kodeksu postępowania cywilnego przewidują uproszczony sposób zaskarżania czynności komornika podejmowanych w toku licytacji (art. 986 k.p.c.); skargę na czynności komornika mogą złożyć zarówno uczestnicy postępowania (art. 922 k.p.c.), jak i inne osoby mające w tym interes prawny. Na postanowienie sądu co do przybicia przysługuje zażalenie. Podobnie jak w przypadku skargi na czynności komornika prowadzącego licytację, krąg podmiotów uprawnionych do złożenia zażalenia nie został wyraźnie określony. Przyjmuje się, że legitymację mają uczestnicy postępowania, a także osoby mające interes prawny w uzyskaniu uchylecia lub zmiany wydanego postanowienia. Wreszcie, po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków określonych w art. 998 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności; na postanowienie to służy zażalenie, którego podstawą nie mogą być jednak uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia (art. 998 § 2 k.p.c.).

Z przytoczonych unormowań wynika, że na każdym etapie sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym istnieje możliwość skorzystania przez osoby mające interes prawny z przewidzianych ustawą środków zaskarżenia. Egzekucja z nieruchomości została bowiem uregulowana w sposób nie tylko zapewniający wierzycielom efektywne zaspokojenie z nieruchomości, przy zagwarantowaniu wysokich standardów ochrony dłużnika, ale również z uwzględnieniem potrzeby ochrony potencjalnych nabywców nieruchomości.

Trafnie zarzucił skarżący, że Sąd Okręgowy w sposób nieuprawniony - naruszający art. 999 § 1 i art. 1000 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. - dokonał oceny nabycia przez powoda własności nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego z odwołaniem się do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz skuteczności zajęcia nieruchomości wobec pozwanych. Konkluzje wyprowadzone z tej wadliwej oceny nie mogły stanowić przesłanek oddalenia powództwa.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

kc

jw