



Sygn. akt II CSKP 521/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)
SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)
SSN Krzysztof Wesołowski

w sprawie z powództwa K. K. i M. S. K.
przeciwko A. W. i M. W.
z udziałem Prokuratora Prokuratury Okręgowej w G.
o zwolnienie od egzekucji,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 lipca 2022 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 11 grudnia 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od K. K. na rzecz A. W. i M. W. kwoty po 675 (sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego,**
- 3. zasądza od M. S. K. na rzecz A. W. i M. W. kwoty po 675 (sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 26 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo o zwolnienie od egzekucji nieruchomości lokalowej położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr [...] /7. Apelacje od tego orzeczenia złożone przez powodów oraz występującego w sprawie Prokuratora Okręgowego w G. zostały oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w [...] z 11 grudnia 2019 r.

Sąd drugiej instancji zaaprobował w istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie i uznał za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, z których wynikało co następuje:

W dniu 29 sierpnia 2013 r. powodowie zawarli z S. Przedsiębiorstwo [...] G. spółką jawną w S. (dalej – „deweloper”) umowę deweloperską, na podstawie której deweloper zobowiązał się do wybudowania domu mieszkalnego wielorodzinnego, ustanowienia w nim odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu wraz z przynależnościami, wolnego od obciążeń, na rzecz powodów w terminie do 28 lutego 2014 r. za cenę w wysokości 158 068 zł. W dniu 6 września 2013 r. w księdze wieczystej nr [...] /2 wpisano roszczenie powodów o ustanowienie odrębnej własności wymienionego lokalu i przeniesienie jego własności zgodnie z umową deweloperską. W dniu 25 lipca 2015 r. wydano lokal powodom.

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w W. J. Ś. z wniosku wierzyciela M. C. prowadził przeciwko deweloperowi postępowanie egzekucyjne, w ramach którego 11 września 2015 r. dokonał zajęcia nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] /2. Jednostronnym oświadczeniem woli z 15 września 2015 r. deweloper ustanowił odrębną własność m.in. lokalu mieszkalnego nr [...], dla którego założono księgę wieczystą nr [...] /7. Następnie, pismem z 21 września 2015 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w W.- M. M. z wniosku pozwanych – A. W. i M. W. zajął nieruchomość objętą księgą wieczystą nr [...] /2, natomiast pismem z 23 września 2015 r. zajął wyodrębniony lokal objęty księgą wieczystą nr [...] /7. Postanowieniem z 4 listopada 2015 r. komornik M. M. uznał się za niewłaściwego do prowadzenia sprawy i przekazał ją do dalszego prowadzenia komornikowi J.Ś.

W dniu 20 lutego 2016 r. deweloper przeniósł na powodów własność lokalu objętego księgą wieczystą nr [...]7 oraz udział w lokalu garażowym, potwierdzając zapłatę ceny w wysokości 173 068 zł. Ponadto w umowie stwierdzono, że w dziale III wymienionej księgi wieczystej ujawnione jest ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji na wniosek wierzyciela M. C., prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. J. Ś., a także wpisy o przyłączeniu do egzekucji kolejnych wierzycieli, w tym pozwanych. Deweloper zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości, tj. praw osób trzecich, które są lub do dnia ujawnienia nabywców jako właścicieli ujawnione zostaną w dziale III lub w dziale IV księgi wieczystej, w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ponadto M. G., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz dewelopera, zobowiązał się, że wierzyciele spółki ani jego wierzyciele osobiści nie będą od nabywców żądali spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, a gdyby takie świadczenia uzyskali lub wyegzekwowali, zobowiązał się zwrócić powodom całość tej należności wraz z wszystkimi kosztami.

Pismami z 7 lipca 2016 r., doręczonymi powodom w połowie lipca 2016 r., komornik J. Ś. zawiadomił powodów o wszczęciu egzekucji z ich nieruchomości, a następnie oddalił wniosek powoda o umorzenie postępowania egzekucyjnego. Sąd Rejonowy w W. oddalił skargę na tę czynność komornika.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny podtrzymał stanowisko Sądu Okręgowego o bezzasadności powództwa, choć nie podzielił poglądu, że powodowie nie dochowali terminu przewidzianego w art. 841 § 3 k.p.c. Podstawą negatywnego dla powodów rozstrzygnięcia był art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu w toku postępowania egzekucyjnego nie ma wpływu na to postępowanie, natomiast nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Przewidziane w tym przepisie skutki prawne nie są uzależnione ani od świadomości nabywcy, ani od jego dobrej lub złej wiary. Nie ma także znaczenia, że we wpisie do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu powodów była wskazana inna sygnatura postępowania egzekucyjnego i inny komornik, gdyż zmiana sygnatury i komornika nie przesądza o braku tożsamości postępowania egzekucyjnego na potrzeby oceny skutków z art. 930 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny ocenił, że w sprawie nie może mieć zastosowania art. 18 u.k.w.h., gdyż dotyczy on kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu. Wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nie jest nowym uprawnieniem wierzyciela, lecz stanowi jedynie potwierdzenie faktu, że toczy się egzekucja jego wierzytelności z konkretnej nieruchomości. Co więcej, zagadnienie istnienia podstaw do wykreślenia na podstawie art. 18 u.k.w.h. ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji było już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia przez sądy, które stwierdziły, że nie ma podstaw do wykreślenia tego wpisu. Rozstrzygnięciami tymi Sąd Apelacyjny był związany na podstawie art. 365 § 1 k.p.c.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając mu naruszenie:

1. art. 22 ust. 1 pkt 18 oraz art. 23 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w zw. z art. 17 i 18 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie oraz art. 930 § 1 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na odmowie uznania, że wpis w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej zapewnił jego skuteczność wobec innych osób niż deweloper (w tym pozwanych);
2. art. 930 § 1 oraz art. 925 § 1 zd. 2 i § 2 k.p.c., polegające na błędnym przyjęciu, że skutki przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. nie są uzależnione od świadomości nabywcy nieruchomości ani od jego dobrej lub złej wiary;
3. art. 841 § 1 k.p.c., art. 930 § 1 oraz art. 925 § 1 zdanie drugie i § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że nie ma istotnego znaczenia, iż we wpisie w księdze wieczystej nr [...] /7, dotyczącym egzekucji na rzecz pozwanych, była wskazana inna sygnatura postępowania egzekucyjnego i inny komornik;
4. art. 841 § 1 k.p.c. oraz art. 18 u.k.w.h. przez przyjęcie, że między roszczeniem powodów z umowy deweloperskiej a wpisem ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nie istnieje konkurencja roszczeń w rozumieniu art. 18 u.k.w.h.;
5. art. 841 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że powodom nie przysługuje ochrona na podstawie tego przepisu.

Powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy uwzględniające dochodzone przez nich roszczenie w całości.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia co do zasadności skargi kasacyjnej ma, znajdująca odzwierciedlenie w pierwszym i czwartym zarzucie, kwestia skutków wpisu w księdze wieczystej roszczenia o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności, w kontekście egzekucji z nieruchomości wszczętej po dokonaniu wpisu. W szczególności należy rozważyć, czy wpis roszczenia uniemożliwia w takiej sytuacji prowadzenie egzekucji z lokalu, do wyodrębnienia którego doszło już po jej wszczęciu.

Kluczowe znaczenie dla odpowiedzi na powyższe pytanie ma art. 17 u.k.w.h., zgodnie z którym przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesylu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Jedynie pomocniczą rolę przypisać można natomiast art. 18 u.k.w.h., który przewiduje, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Mimo że skarżący, a wcześniej również orzekające w sprawie sądy powszechne, właśnie temu drugiemu przepisowi przypisują zasadnicze znaczenie, bezpośrednio nie znajduje on zastosowania w niniejszym postępowaniu. Artykuł 18 u.k.w.h. pełni jedynie rolę służebną w stosunku do art. 17 u.k.w.h. i stosuje się go przede wszystkim w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego przedmiotem jest wpis prawa objętego ujawnionym roszczeniem, a nie w postępowaniu o zwolnienie od egzekucji. Jak wskazano powyżej, postępowanie wieczystoksięgowe zakończyło się prawomocnym orzeczeniem, w którym

utrzymano w mocy wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji w stosunku do lokalu powodów.

Kluczowe znaczenie dla odpowiedzi na pytanie o możliwość prowadzenia egzekucji z lokalu w razie wcześniejszego wpisu w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej ma właściwe odczytanie tego fragmentu art. 17 u.k.w.h., w którym mowa jest o skuteczności prawa osobistego lub roszczenia względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Istotne jest w szczególności to, czy wszczęcie egzekucji i ujawnienie tego faktu w księdze wieczystej może być uznane za przypadek nabycia prawa przez czynność prawną. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podzieliła w tej mierze zajęty w zaskarżonym wyroku pogląd przyjmujący brak możliwości takiej kwalifikacji.

W pierwszej kolejności przemawiają za tym wnioski wynikające z wykładni językowej. Przez prawa zgodnie z art. 17 u.k.w.h. należy rozumieć materialnoprawne prawa podmiotowe. Wszczęcie egzekucji ani ujawnienie tego faktu w księdze wieczystej nie powoduje powstania nowych praw po stronie wierzyciela, a jest jedynie sposobem realizacji praw istniejących wcześniej. W tej mierze zasługuje na podzielenie w pełnym zakresie stanowisko Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości stanowi jedynie rejestrację i potwierdzenie faktu, że toczy się egzekucja z konkretnej nieruchomości. Nie sposób byłoby również przyjąć, że do wpisu ostrzeżenia dochodzi w wyniku czynności prawnej, gdyż pojęcie to jest związane przede wszystkim z czynnościami prawa materialnego dokonywanymi przez podmioty prawa cywilnego, a nie czynnościami organów procesowych ani nawet czynnościami procesowymi stron. Celem takiego ostrzeżenia jest stabilizacja postępowania egzekucyjnego, a nie wykreowanie nowych uprawnień osoby zainteresowanej.

Ustosunkowując się do argumentów i orzecznictwa przedstawianych przez skarżących, należy wskazać, że inna sytuacja zachodzi w razie ujawnienia w księdze wieczystej hipoteki. W takim przypadku nie ulega wątpliwości, że wierzyciel uzyskuje określone prawo podmiotowe, które zasadniczo powstaje w drodze

czynności prawnej. W tej mierze wspomnienia wymaga również art. 76 ust. 5 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości obciążająca ją hipoteka nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. Podobnej regulacji szczególnej brakuje w odniesieniu do przypadku wszczęcia egzekucji z nieruchomości, która następnie uległa podziałowi.

Strona umowy deweloperskiej, której roszczenia zostały ujawnione w księdze wieczystej, w toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości może skorzystać z pierwszeństwa zaspokojenia na podstawie art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. obejmującego m.in. prawa ciążące na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji. Wcześniej prawa takie powinny zostać wymienione w protokole opisu i oszacowania (art. 947 § 1 pkt 3 k.p.c.), a ich wartość powinna zostać oszacowana przez biegłego (art. 948 § 1 w zw. z § 2 *in fine* k.p.c.). Prawa te wygasłyby z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, a na ich miejsce powstałoby prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji (art. 1000 § 1 k.p.c.). Wskazać należy również na odnoszący się *expressis verbis* do roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej art. 1025 § 5 k.p.c., który m.in. przyznaje nabywcy lokalu korzystającemu z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej taką samą ochronę, jaka przysługuje nabywcy, który od umowy nie odstąpił.

Skarżący wybrali jednak inną drogę ochrony swoich interesów niż wskazana powyżej i w wyniku umowy zawartej z deweloperem 20 lutego 2016 r. zrealizowali swoje uprawnienia. W tej sytuacji ich prawa obciążające nieruchomość wygasły i służą im roszczenia w stosunku do dewelopera, który zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości.

W kontekście podniesionych zarzutów związanych z wpisem roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej za oczywiste musi zostać uznane, że rozporządzenie w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. obejmuje także przypadek przeniesienia na powodów własności wyodrębnionego lokalu, w stosunku do którego toczyła się egzekucja. Przepis ten nie przewiduje wyjątków i na gruncie

jego wykładni językowej nie ulega wątpliwości, że przeniesienie własności jest objęte pojęciem rozporządzenia. Argumenty celowościowe przedstawione w skardze nie mogą mieć pierwszeństwa przed oczywistym rezultatem wykładni językowej, tym bardziej, że – jak wskazano powyżej – powodowie mieli możliwość zrealizowania swojego interesu ekonomicznego w toku prowadzonego postępowania egzekucyjnego.

Nietrafne okazały się również pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej.

Oczywiste jest, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje zmiana sygnatury postępowania egzekucyjnego w stosunku do tej, która była ujawniona w księdze wieczystej w chwili nabycia lokalu przez powodów, jak też zmiana organu (komornika) prowadzącego to postępowanie. W tej mierze istotne pozostaje wyłącznie to, że chodzi o to samo postępowanie egzekucyjne, co zostało wyczerpująco wykazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Oczywiście bezzasadny jest również zarzut związany z twierdzeniem, że skutki przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. powstają tylko w przypadku złej wiary nabywców nieruchomości. Wymieniony przepis ma charakter kategoryczny i nie przewiduje takiego uzależnienia. Co więcej, w ustalonych okolicznościach sprawy nie może być mowy o dobrej wierze ani braku świadomości powodów co tego, że w stosunku do nabywanego przez nich lokalu toczyła się egzekucja, skoro stosowne ostrzeżenie było ujawnione w księdze wieczystej, a ponadto do tej kwestii odniesiono się wyraźnie w treści aktu notarialnego obejmującego umowę nabycia. Ewentualna wadliwość procesu decyzyjnego powodów zawierających umowę mogła polegać co najwyżej na tym, że błędnie założyli oni, iż deweloper zdoła wykonać przyjęte na siebie zobowiązanie co do usunięcia wad prawnych nieruchomości. To zaś nie wystarcza do przypisania powodom dobrej wiary.

Zarzut naruszenia art. 841 § 1 k.p.c. w rzeczywistości nie ma samodzielnego znaczenia. Przepis ten jest podstawą powództwa w niniejszej sprawie i stanowi, że osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Uwzględnienie powództwa mogłoby nastąpić w razie wykazania, że postępowanie egzekucyjne naruszyło prawa powodów, to zaś byłoby możliwe jedynie w razie stwierdzenia

zasadności któregoś z pozostałych zarzutów kasacyjnych. Samodzielne naruszenie art. 841 § 1 k.p.c. można sobie (wyłącznie teoretycznie) wyobrazić w sytuacji, gdyby ustalone zostało, że egzekucja nie powinna toczyć się w stosunku do lokalu powodów, a ich żądanie i tak zostałoby oddalone. Sytuacja taka oczywiście nie miała miejsca.

W związku z tym, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Kwota zwrotu kosztów jest równa wynagrodzeniu adwokata wynikającemu z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Należną opłatą obciążono powodów w częściach równych i zasądzono ją w częściach równych na rzecz każdego z pozwanych.

[as]