

UCHWAŁA

Dnia 27 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w P., S. S. i A. S.
przeciwko M. T.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym
w dniu 27 listopada 2020 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w P.
postanowieniem z dnia 27 września 2019 r., sygn. akt XV Ca (...),

„Czy uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym na skutek wyroku nakazującego wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika stanowi podstawę do umorzenia z urzędu egzekucji skierowanej do tej nieruchomości (art. 824 § 1 pkt 2 lub pkt 6 k.p.c.)?”,

a w razie pozytywnej odpowiedzi,

„Czy po stronie pozwanej w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości, która została zajęta w postępowaniu egzekucyjnym, konieczny jest łączny udział wierzycieli uczestniczących w tym postępowaniu?”

podjął uchwałę:

1. Wykreślenie z księgi wieczystej wpisu własności na rzecz dłużnika w następstwie wyroku uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie skutkuje niedopuszczalnością uprzednio skierowanej do tej nieruchomości egzekucji ze względu na jej przedmiot (art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c.).

2. Właścicielowi nieruchomości niewpisanemu do księgi wieczystej, którego prawo naruszono przez skierowanie egzekucji do tej nieruchomości, przysługuje powództwo o zwolnienie od egzekucji (art. 841 § 1 k.p.c.).

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 maja 2018 r., na skutek powództwa prokuratora wytoczonego na rzecz S. i A. S., Sąd Rejonowy w P. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale drugim nakazał w miejsce pozwanego M. T. wpisać S. S. i A. S., jako właścicieli na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej. Sąd Rejonowy przyjął, że umowy stanowiące podstawę wpisu pozwanego do księgi wieczystej, zawarte przez pozwanego działającego osobiście jako kupujący oraz jako pełnomocnik powodów będących sprzedawcami, są nieważne, co prowadziło do rozstrzygnięcia wyrażonego w sentencji.

Rozpoznając apelację wniesioną przez pozwanego, Sąd Okręgowy dostrzegł, że w dziale trzecim księgi wieczystej, której dotyczy powództwo, dokonano wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km (...) prowadzonej na rzecz wierzycieli B. S. i P. S. Sąd ustalił, że postępowanie egzekucyjne kieruje się przeciwko pozwanemu i jest w toku. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, powstała konieczność rozważenia relacji między procesem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które ma polegać na wykreśleniu pozwanego jako właściciela z księgi wieczystej, a postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym przeciwko pozwanemu jako dłużnikowi, w aspekcie wpływu ewentualnego uwzględnienia powództwa na tok postępowania egzekucyjnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, istnieją podstawy by wyrok nakazujący wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika traktować jako wiążące ustalenie, że nieruchomość nie należy do jego majątku, co – po dokonaniu zmian w księdze wieczystej – otwiera drogę do umorzenia postępowania egzekucyjnego z urzędu (art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c.). Z drugiej strony, umorzenie postępowania egzekucyjnego na podstawie tego wyroku prowadzi do bezpośredniej ingerencji w prawa

wierzycieli uczestniczących w postępowaniu, pojawia się w związku z tym pytanie, czy wierzyciele ci nie powinni brać udziału w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 195 k.p.c.). Nie jest ponadto jasne, do jakiego etapu postępowania egzekucyjnego wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika mógłby uzasadniać umorzenie postępowania egzekucyjnego, jeżeli wziąć pod uwagę, że ustawodawca chroni interes nabywcy egzekucyjnego także przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności (art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c.). Wątpliwościom tym Sąd Okręgowy dał wyraz w przedstawionych zagadnieniach prawnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 841 k.p.c. osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Przewidziane w tym przepisie powództwo przeciwegzekucyjne o zwolnienie od egzekucji (powództwo ekscydencyjne) – obok powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności (powództwa opozycyjnego – art. 840 k.p.c.) – należy do tzw. merytorycznych środków obrony przed egzekucją (por. w odniesieniu do powództwa opozycyjnego np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1985 r., III CZP 14/85, OSNCP 1985, nr 12, poz. 192 i z dnia 5 października 2016 r., III CZP 41/16, OSNC 2017, nr 6, poz. 66 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2018 r., II CSK 664/17, OSNC 2019, nr 7-8, poz. 79). W odróżnieniu od środków pozwalających kwestionować procesowe uchybienia organu egzekucyjnego, do których należą przede wszystkim środki zaskarżenia (art. 767, art. 767⁴, art. 1027 § 2, art. 1064¹³ § 2 k.p.c.), obrona podejmowana w drodze powództw przeciwegzekucyjnych służy zwalczaniu egzekucji materialnie nieuzasadnionej ze względu na wygaśnięcie lub brak zobowiązania, mimo istnienia sformalizowanej podstawy egzekucji, bądź ze względu na to, że egzekucja skierowana do określonego przedmiotu narusza prawa osoby trzeciej.

Dwutorowość środków obrony przed egzekucją wykształciła się w historycznym rozwoju postępowania egzekucyjnego i jest ściśle związana z jego

celami i strukturą. W postępowaniu tym – w interesie sprawności egzekucji – organ egzekucyjny nie jest uprawniony do badania zasadności obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym (art. 804 k.p.c.), a dopuszczalność skierowania egzekucji do określonego przedmiotu jest oparta przede wszystkim na zewnętrznych znamionach własności (w kontekście nieruchomości por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2008 r., III CZP 105/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 136 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2006 r., III CZP 29/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 45). W zestawieniu z ogólną zasadą prawa cywilnego, że dłużnik ponosi odpowiedzialność za zobowiązanie całym swoim majątkiem, a zarazem – w braku sytuacji szczególnych (np. art. 527 i n. k.c., art. 930 § 1 k.p.c.) – tylko tym majątkiem, rozwiązanie to implikuje ryzyko skierowania egzekucji do majątku, który z materialnoprawnego punktu widzenia nie powinien służyć zaspokojeniu wierzyciela, a egzekucja z niego narusza prawa osoby trzeciej.

W celu ochrony tych praw kodeks postępowania cywilnego odsyła osobę trzecią na drogę postępowania rozpoznawczego umożliwiając jej domaganie się zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji w drodze powództwa (art. 841 k.p.c.). Do postępowania rozpoznawczego odsyłany jest również dłużnik, który twierdzi, że mimo istnienia tytułu wykonawczego egzekucja względem niego byłaby materialnie nieuzasadniona w związku wygaśnięciem, a niekiedy nieistnieniem stwierdzonego tytułem obowiązku (art. 840 k.p.c.). Nakłada to wprawdzie na osoby, których może to dotyczyć, ciężar wytoczenia powództwa, odpowiada jednak naturze sporu, w którym nie chodzi o prawidłowość postępowania organu egzekucyjnego, lecz o istnienie i treść materialnych praw podmiotowych. Ocena tego stanu rzeczy powinna nastąpić zgodnie z wszelkimi gwarancjami procesowymi właściwymi postępowaniu rozpoznawczemu, nie zaś w postępowaniu egzekucyjnym (por. też *Uzasadnienie ogólne projektu ustawy o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Komisja Kodyfikacyjna. Sekcja postępowania cywilnego*, Tom I, z. 11, Warszawa 1933, s. 16).

Za współcześnie ugruntowane można uznać stanowisko, że powództwo o zwolnienie od egzekucji jest powództwem o ukształtowanie, a uwzględniający je wyrok ma kształtujący charakter (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 1936 r., C.III. 1111/34, Zb. Orz. 1937, nr 2, poz. 70, w którym stwierdzono, że

wyrok uwzględniający powództwo o zwolnienie od egzekucji kształtuje stosunek prawny w tym sensie, że choć nie ustala prawa do zajętego przedmiotu, to usuwa na przyszłość możliwość egzekucji z tego przedmiotu w stosunku do powoda; por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1998 r., I CZ 65/98, niepubl.). Kształtujący skutek wyroku wyraża się w tym przypadku w stworzeniu nowego stanu prawnego przez ustanowienie ze skutkiem *ex nunc* zakazu prowadzenia egzekucji z konkretnej rzeczy lub prawa i definitywnym wykluczeniu, wbrew uprawnieniu wynikającemu z zajęcia, możliwości zaspokojenia się wierzyciela z zajętego przedmiotu. Zakaz ten skutkuje koniecznością umorzenia postępowania egzekucyjnego co do objętego nim przedmiotu. Okoliczność tę organ egzekucyjny, w ramach dostępnych mu informacji, bierze pod uwagę z urzędu, a skutek jej uwzględnienia w postaci umorzenia postępowania egzekucyjnego przewiduje wprost art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. *in medio*. Kształtujący charakter przyznaje się również wyrokowi uwzględniającemu powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2017 r., III CZP 99/16, OSNC 2017, nr 1, poz. 3).

Postępowanie sądowe wszczynane powództwem o zwolnienie od egzekucji, podobnie jak powództwem opozycyjnym, toczy się na podstawie ogólnych przepisów o procesie, z zastrzeżeniem rozwiązań szczególnych, akcentujących ścisły związek tych powództw z postępowaniem egzekucyjnym. Należy do nich rygorystyczne dążenie do koncentracji materiału procesowego (art. 843 § 3 k.p.c.) i właściwość sądu, w którego okręgu jest prowadzona egzekucja (art. 843 § 1 k.p.c.). Ponadto, w przypadku powództwa ekscydencyjnego proces toczy się wprawdzie między osobą trzecią a wierzycielem bez udziału dłużnika, jeżeli jednak dłużnik zaprzecza prawu powoda, przepis art. 841 § 2 k.p.c. nakazuje, oprócz wierzyciela, pozwać również dłużnika.

Geneza i charakterystyka przedstawionych powództw świadczy o tym, że stanowią one szczególną i wyłączną formę obrony przed materialnie niezasadną egzekucją. Skutecznej obrony przed naruszeniem egzekucją praw osoby trzeciej nie zapewnia zwłaszcza powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.). Do zwolnienia od egzekucji w znaczeniu przyjętym w art. 841 w związku z art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. *in medio* nie wystarcza ustalenie, że osobie

trzeciej przysługuje prawo do zajętego przedmiotu, nawet jeśli jest to prawo własności; konieczne jest natomiast przesądzenie, że skierowanie egzekucji do tego przedmiotu prawo to narusza. Dystynkcja ta jest istotna przede wszystkim z racji prawem dopuszczalnych sytuacji, w których wierzyciel uzyskuje możliwość prowadzenia egzekucji z majątku, który nie należy do dłużnika. Ustalenie, że osobie trzeciej przysługuje prawo do zajętego przedmiotu nie unicestwia zatem konsekwencji wynikających z zajęcia i nie jest równoznaczne z ustanowieniem zakazu prowadzenia egzekucji, który czyniłby egzekucję z zajętego przedmiotu niedopuszczalną *ex lege* na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. Nie jest to tym bardziej sytuacja, w której wierzyciel kierowałby egzekucję przeciwko osobie niebędącej dłużnikiem według treści klauzuli wykonalności (art. 824 § 1 pkt 6 k.p.c.), czym innym jest bowiem wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko innej osobie niż oznaczona w klauzuli wykonalności jako dłużnik, czym innym zaś zajęcie w toku egzekucji przeciwko dłużnikowi majątku należącego do osoby trzeciej.

Powództwo osoby trzeciej o ustalenie prawa własności przedmiotu, do którego uprzednio skierowano egzekucję, powinno w związku z tym podlegać wnikliwej ocenie w kontekście interesu prawnego w żądaniu ustalenia, podobnie jak wytoczone po powstaniu tytułu wykonawczego powództwo o ustalenie nieistnienia obowiązku stwierdzonego tym tytułem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 1973 r., II PZ 34/73, niepubl., z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CSK 372/11, niepubl. i z dnia 6 października 2017 r., V CSK 52/17, niepubl.). Skutku polegającego na zwolnieniu od egzekucji nie pozwalają osiągnąć także powództwa oparte o przepisy prawa materialnego, obejmujące roszczenie o wydanie rzeczy i zaniechanie przysługujące właścicielowi w razie naruszenia prawa własności (art. 222 k.c.).

Uwagi te należało odpowiednio odnieść do objętego zagadnieniem prawnym powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo to, zgodnie z art. 10 u.k.w.h., zmierza do ustalenia i ujawnienia w księdze wieczystej prawa osoby zainteresowanej, przy jednoczesnym ustaleniu braku podstaw do utrzymywania w mocy istniejącego wpisu, a w konsekwencji do zapewnienia, by wpis odzwierciedlał prawdziwy i aktualny stan prawny

nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, OSNC 2018, nr 4, poz. 39). Pomijając spory dotyczące jego charakteru (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160), nie ulega wątpliwości, że przedmiot procesu wszczętego tym powództwem jest zasadniczo odmienny od przedmiotu procesu ekscydencyjnego. Jakkolwiek elementem wspólnym może być w obu przypadkach przesłankowa ocena, komu przysługuje prawo własności nieruchomości, warunkiem uwzględnienia powództwa o zwolnienie od egzekucji jest ponadto, jak była mowa, przesądzenie, że skierowanie egzekucji do konkretnego przedmiotu narusza prawa powoda. Okoliczność ta – rozstrzygająca z punktu widzenia zasadności zwolnienia nieruchomości od egzekucji – jest obojętna dla wyniku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym oprócz ustalenia prawa przysługującego powodowi sąd musi zbadać, czy i w jaki sposób ustalenie to powinno przekładać się na zmianę wpisu w księdze wieczystej.

Jednocześnie, to, że osoba uważająca się za właściciela nieruchomości, do której niezasadnie skierowano egzekucję, nie jest wpisana do księgi wieczystej, nie stoi na przeszkodzie żądaniu przez tę osobę zwolnienia nieruchomości od egzekucji. W procesie ekscydencyjnym osoba ta może wykazywać, obalając domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., że wbrew treści księgi wieczystej jest ona rzeczywistym właścicielem nieruchomości, a skierowanie do niej egzekucji narusza jej prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2006 r., III CZP 29/06). Uprzednie uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stwarza wprawdzie właścicielowi nieruchomości korzystniejszą sytuację procesową, umożliwiając powołanie się na domniemanie związane z wpisem, nie musi jednak poprzedzać wytoczenia powództwa ekscydencyjnego.

Do sugerowanej przez Sąd Okręgowy kwalifikacji powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jako pełniącego funkcję przeciwegzekucyjną, nie skłaniała także analiza skutków prawnych wyroku uwzględniającego to powództwo. Uzgodnienie polegające na wykreśleniu dłużnika z księgi wieczystej i wpisaniu w to miejsce innej osoby nie jest tożsame z ukształtowaniem nowego stanu prawnego przez ustanowienie zakazu prowadzenia

egzekucji do nieruchomości objętej tą księgą i nie pociąga za sobą uchYLENIA procesowych skutków uprzednio dokonanego zajęcia. Nie musi ono także oznaczać, że kontynuowanie egzekucji z nieruchomości jest materialnie niezasadne, zważywszy, że przyczyna, która doprowadziła do rozbieżności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, może nie mieć wpływu na możliwość zaspokojenia się wierzyciela z nieruchomości.

Oceny tej nie zmieniało spostrzeżenie, że wpis dokonany na skutek uzgodnienia korzystać będzie z domniemania określonego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i nikt nie może zasłaniać się jego nieznajomością (art. 2 u.k.w.h.). Ponadto, także przy założeniu, że prawomocnością materialną wyroku uwzględniającego powództwo oparte na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez wykreślenie osoby dotychczas wpisanej jako właściciel jest ustalenie, że własność tej nieruchomości przysługuje innej osobie (art. 365 w związku z art. 366 k.p.c.), wcześniej już wyjaśniono, że wyrok ustalający nie stanowi podstawy do zwolnienia rzeczy lub prawa od egzekucji. Odmienne stanowisko musiałoby zakładać, że rolę powództwa o zwolnienie od egzekucji mogą realizować wszystkie powództwa, których wytoczenie może wprost lub incydentalnie prowadzić do przesądzenia, że przedmiot, do którego skierowano egzekucję, nie stanowi własności dłużnika. Niweczyłoby to sens ustanowienia powództwa o zwolnienie od egzekucji, jako szczególnego instrumentu merytorycznej obrony przed egzekucją. W tle zaś prowadziłoby do dekompozycji systemu środków merytorycznej obrony przed egzekucją, ukształtowanych w prawie procesowym właśnie w celu rozstrzygania sporów wynikłych w związku z naruszeniem materialnych uprawnień dłużnika lub osób trzecich w toku egzekucji.

Przeciwko zrównaniu powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisu własności na rzecz dłużnika z powództwem o zwolnienie od egzekucji, przemawiają także inne argumenty, dostrzeżone również przez Sąd Okręgowy. Wierzyciel, który uzyskał zajęcie egzekucyjne, powinien mieć zapewnione prawo wysłuchania w postępowaniu, którego skutkiem może być udaremnienie egzekucji toczącej się na jego rzecz. Stosownie do tego, żądanie zwolnienia od egzekucji kieruje się każdorazowo przeciwko wierzycielowi (*arg. ex art. 841 § 2 k.p.c.*), ponieważ to

wierzyciel zmierza do zaspokojenia się z konkretnego przedmiotu przez skierowanie do niego egzekucji. O osobach występujących w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym decyduje natomiast to, czyje prawa podlegają wpisaniu lub mogą być bezpośrednio dotknięte wpisem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17, i z dnia 19 października 2017 r., III CZP 59/17, OSNC 2018, nr 7-8, poz. 72). Włączanie do tego kręgu wierzycieli prowadzących egzekucję z nieruchomości nie jest pożądane, ponieważ wierzyciele ci nie mają żadnego wpływu na los prawa objętego sporem i ostateczną treść wpisu, a ich interes w zaspokojeniu się z nieruchomości nie odgrywa żadnej roli z punktu widzenia celu procesu opartego o art. 10 u.k.w.h. Częste przypadki wielości wierzycieli kierujących egzekucję do nieruchomości, o niejednolitym statusie i zróżnicowanych szansach na zaspokojenie, prowadziłyby ponadto do znaczącego i zbędnego skomplikowania procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w oderwaniu od jego publicznoprawnej funkcji związanej z ustrojową rolą ksiąg wieczystych.

Z art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c. wynika, że prawa osób trzecich nie stanowią przeszkody w licytacji i przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożyły dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie od egzekucji i uzyskały orzeczenie wstrzymujące egzekucję. Przepis ten potwierdza, że właściwym środkiem udaremnienia egzekucji z nieruchomości naruszającej prawa osoby trzeciej, jest powództwo o zwolnienie od egzekucji, wskazując zarazem, że może ono doprowadzić do zwolnienia nieruchomości od egzekucji tylko w określonych ramach czasowych wyznaczonych tokiem postępowania egzekucyjnego. Pominięcie w tej regulacji powództwa z art. 10 u.k.w.h. nie uzasadnia poglądu, że jego uwzględnienie – w dowolnym czasie – stanowi podstawę umorzenia postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję z nieruchomości; przeciwnie – należy stąd wnosić, że powództwo to nie jest instrumentem, który może prowadzić do skutków analogicznych do tych, które pociąga za sobą wyrok uwzględniający powództwo ekscydencyjne. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, w sytuacji, w której żądanie zwolnienia od egzekucji przedmiotu, do którego została ona skierowana, nie może okazać się

skuteczne ze względu na potrzebę ochrony nabywcy licytacyjnego, dopuszczalna jest jedynie zmiana żądania w kierunku wydania sumy uzyskanej z egzekucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2007 r., IV CSK 271/07, OSNC 2009, nr 1, poz. 14). Zmiana taka, z przyczyn oczywistych, nie mieści się w konstrukcji powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Jako okoliczność mogącą skłaniać do odmiennego stanowiska Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo o zwolnienie od egzekucji jest ograniczone miesięcznym terminem liczonym od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa (art. 841 § 3 k.p.c.). W judykaturze przyjęto, że termin ten ma materialnoprawny charakter, a jego naruszenie skutkuje oddaleniem powództwa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 57/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 97). Sygnalizowane w piśmiennictwie poważne wątpliwości, także konstytucyjne, które rodzi to ograniczenie w aspekcie następstw ewentualnej materialnie niezasadnej egzekucji, nie uzasadniają jednak wniosku, że osoba trzecia może uniknąć rygoru wynikającego z art. 841 § 3 k.p.c. wytaczając w tym samym celu powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub inne powództwo, które nie jest ograniczone żadnym terminem, a które zmierza do ustalenia jej prawa własności. Niespójne i trudne do zrozumienia byłoby ponadto rozwiązanie, w ramach którego wpisany w księgę wieczystej właściciel nieruchomości, do której skierowano egzekucję naruszającą jego prawa, a także właściciel nieruchomości nieujawnionej w księgę wieczystej, byłiby zmuszeni wytoczyć powództwo o zwolnienie od egzekucji z zachowaniem wymagań określonych w art. 841 i art. 953 k.p.c., podczas gdy osoba trzecia nieujawniona w księgę wieczystej mogłaby zwalczać egzekucję naruszającą jej prawo w dowolnym czasie, korzystając z powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Odrębną kwestią jest sposób liczenia miesięcznego terminu określonego w art. 841 § 3 k.p.c. w szczególnej sytuacji, w której po skierowaniu egzekucji do nieruchomości osoba trzecia, w związku ze stwierdzeniem nieważności czynności prawnej, uzyskuje autorytatywne sądowe potwierdzenie, że jest jej właścicielem, a tym samym, że uprzednio wszczęta egzekucja narusza jej prawa. Rygoryzm rozwiązania przyjętego w art. 841 § 3 k.p.c. i jego dyskusyjne aksjologicznie

uzasadnienie przemawiają za tym, by preferować w tym zakresie rozwiązania przychylne osobie trzeciej, której prawa egzekucja narusza.

Teza, że w razie naruszenia praw osoby trzeciej – właściciela nieruchomości – przez skierowanie do niej egzekucji, wyłącznym środkiem ochrony tej osoby jest powództwo o zwolnienie od egzekucji, nie oznacza, że prawomocny wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie dłużnika i wpisanie jako właściciela osoby trzeciej, nie ma znaczenia dla biegu egzekucji. Przepis art. 822 k.p.c., respektując pozostawienie zagadnień materialnoprawnych poza kognicją organu egzekucyjnego, pozwala łagodzić ryzyko materialnie niezasadnej egzekucji bez potrzeby odwoływania się do powództwa przeciwegzekucyjnego, jeżeli niezasadność ta wynika z niebudzących wątpliwości dowodów na piśmie. Założeniu temu należy przyznać ogólniejsze znaczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2017 r., V CSK 364/16, niepubl.) i odnieść je także do sytuacji, w której po dokonaniu zajęcia osoba trzecia uzyska i okaże komornikowi prawomocny wyrok sądu uwzględniający powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wraz z odpisem księgi wieczystej, z którego wynika, że nieruchomość stanowi jej własność.

Dokumenty te mogą być uznane za równoznaczne z niebudzącym wątpliwości dowodem na piśmie, że nieruchomość nie stanowi własności dłużnika, co powinno być podstawą wstrzymania czynności egzekucyjnych i powiadomienia o tym fakcie wierzyciela. Wprawdzie ostatnie słowo co do dokonania wstrzymanych czynności zachowuje wierzyciel (por. dalej idące rozwiązanie przyjęte w egzekucji z nieruchomości w art. 845 § 2² k.p.c.), należy jednak mieć na względzie, że świadome kontynuowanie egzekucji do nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej, w braku ku temu materialnoprawnej podstawy, narażałoby działającego w złej wierze wierzyciela na bezpośrednie i daleko idące konsekwencje, obejmujące nie tylko odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. k.c.), lecz także z tytułu zawinionego wyrządzenia szkody rzeczywistemu właścicielowi nieruchomości (art. 415 k.c.).

Z tych względów, Sąd Najwyższy uchwalił, jak w sentencji.

