



Sygn. akt V CSK 426/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z powództwa W. L.

przeciwko M. W.

o wyłączenie spod egzekucji,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 lutego 2008 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2007 r.,
sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2007 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w J. z dnia 26 września 2006 r. i oddalił żądanie powoda W. L., którym ten domagał się zwolnienia od egzekucji udziału wynoszącego ½ część we współwłasności bliżej określonej nieruchomości położonej w P., dla której jest prowadzona księga wieczysta Kw. nr (...).

Według poczynionych ustaleń w dniu 19 stycznia 1994 r. w łamie 1 działu III księgi wieczystej prowadzonej dla wymienionej nieruchomości wpisano wzmiankę o wszczęciu egzekucji. Wyznaczone w toku egzekucji dwie licytacje nie doszły do skutku. W dniu 24 listopada 1994 r. pozwana-wierzycielka złożyła wniosek o przysądzenie na jej rzecz własności udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$, a stanowiącego własność dłużniczki E. S. Postanowieniem z dnia 24 lutego 1995 r. Sąd Rejonowy w J. udzielił przybicia na jej rzecz tego udziału.

Sąd Rejonowy w J. postanowieniem z dnia 11 marca 1997 r., w sprawie Ico (...), umorzył postępowanie egzekucyjne. Na skutek tego postanowienia wzmiankę w łamie 1 działu III księgi wieczystej o wszczęciu egzekucji wykreślono w dniu 9 kwietnia 1997 r. W wyniku zażalenia pozwanej wierzycielki postanowienie z dnia 11 marca 1997 r. uchylono, a postępowanie egzekucyjne zawieszono w rezultacie zarzutów od nakazu zapłaty. Sąd wieczystoksięgowy wpis o wykreśleniu wzmianki o wszczęciu egzekucji wykreślił dopiero w 6 lat później, w wykonaniu nakazu zawartego w postanowieniu Sądu Okręgowego w J. z dnia 30 czerwca 2003 r.

W dniu 31 lipca 2001 r., a więc po upływie czterech lat od wykreślenia wzmianki o wszczęciu egzekucji z udziału dłużniczki, nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw. nr (...) nabył od dłużniczki i pozostałych współwłaścicieli małżonków Maziarczyk powód. W trakcie sporządzania aktu notarialnego notariusz stwierdził, że nieruchomość ta jest wolna od obciążeń. Podobnie oświadczyli sprzedający.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że art. 930 § 1 k.p.c. nie wyłącza działań rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Skarga kasacyjna powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego – oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 3, 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 930 § 1 k.p.c. stanowi, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. 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. W wyroku z dnia 3 lutego 1998 r., I KKN 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. *Ratio 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 (niepublikowane).

Ponieważ działanie tego mechanizmu ochronnego wynikającego z art. 930 § 1 k.p.c. stanowi jeden z podstawowych skutków egzekucyjnego zajęcia, przyjąć należy, że jego działanie warunkowane jest skutecznością zajęcia nieruchomości, tak wobec dłużnika, jak i nabywcy nieruchomości.

W sprawie zatem należało mieć na uwadze, a co uszło uwadze Sądowi Apelacyjnemu, że w świetle art. 925 k.p.c., skutki zajęcia nieruchomości wystąpić mogą w odmiennym czasie względem różnych osób. Uogólniając, zajęcie jest skuteczne wobec konkretnej osoby wraz z powzięciem przez nią pozytywnej wiedzy o fakcie wszczęcia egzekucji, bądź też wraz z dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, w zależności od tego, co nastąpi wcześniej. Poza tym, w odniesieniu do dłużnika ustawa stanowi wyraźnie, że zajęcie jest wobec niego dokonane z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu (art. 925 § 1 pkt 1 k.p.c.). Co się tyczy osób trzecich, wpis o wszczęciu egzekucji do księgi wieczystej ustawa traktuje zatem jako substytut pozytywnej wiedzy o skierowaniu egzekucji do nieruchomości. W braku wpisu w księdze wieczystej oraz, co ma istotne znaczenie w sprawie, wiedzy o wszczęciu egzekucji po stronie nabywcy, zbycie nieruchomości, do której skierowano egzekucję, pozostanie skuteczne w tym znaczeniu, że nabywca może zasadnie bronić się przed podejmowanymi czynnościami egzekucyjnymi w drodze powództwa przeciwegzekucyjnego (art. 841 k.p.c.). Przy czym, jest tak dlatego, że w odniesieniu do nabywcy nieruchomość nie będzie skutecznie zajęta z uwagi na brak wzmianki w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji wskutek choćby nieprawomocnego jej wykreślenia.

Ponieważ Sąd Apelacyjny zasad powyższych nie miał na uwadze, przeto nie poczynił ustaleń potrzebnych do prawidłowego zastosowania art. 841 k.p.c., w szczególności odnośnie wiedzy skarżącego o wszczęciu egzekucji z nabytej nieruchomości.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.