

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędziowie: SO Anna Czarnecka

SR del. Joanna Mataczyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. R.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

o wykreślenie wpisu dotyczącego przyłączenia do toczącej się egzekucji sprawy (...)i ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 5 grudnia 2016 r.

sygn. akt (...)

Dz. Kw. (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Anna Czarnecka Małgorzata Radomska-Stęplewska Joanna Mataczyńska

UZASADNIENIE

W dniu 15 listopada 2016 r. wpłynął wniosek J. R. o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) wpisu dotyczącego przyłączenia do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie (...), sprawy (...)wierzyciela - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...)w P. M. P. i ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na tym, że postępowanie prowadzone w sprawie (...)przyłączono do postępowania w sprawie (...)pomimo wydania prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie II Co 8562/13.

Postanowieniem wydanym w dniu 5 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w punkcie 1 oddalił wniosek, w punkcie 2 kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w zakresie poniesionym (k. 162)

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta KW nr (...) jest prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w budynku numer (...) przy ul. (...) w P., gmina P. Miasto, powiat Miasto P., województwo

(...) o powierzchni 49,50 m⁽²⁾, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., a przysługującego J. R., na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności Sądu Rejonowego – Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 13 maja 2016r., sygn. akt II Co 8562/13. W dziale III ww. księgi wieczystej wpisano przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie (...), sprawy (...) wierzyciela – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...)w P. M. P. i ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, polegające na tym, że postępowanie prowadzone w sprawie (...)przyłączono do postępowania w sprawie (...)pomimo wydania prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie II Co 8562/13.

Sąd przywołując treść art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c. oraz art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. wskazał, że w przedmiotowej sprawie istnieje przeszkoda do dokonania wnioskowanego wpisu. Sąd Rejonowy podniósł, że postanowienie o przysądzeniu własności będące podstawą wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz wnioskodawcy zostało wydane w dniu 13 maja 2016r., a stało się ono prawomocne z dniem 02 lipca 2016 r. Wyżej przytoczony wpis dotyczący prowadzonej na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. egzekucji nastąpił natomiast w dniu 07 września 2016 r. na podstawie wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...)w P. M. P. z dnia 16 czerwca 2016 r. ((...)) w sprawie (...)przyłączonej do postępowania w sprawie (...), złożonego pomimo wydanego prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie II Co 8562/13. Egzekucja należności w sprawie (...)prowadzona jest na podstawie tytułu wykonawczego - nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 30 maja 2016 r. Czynności egzekucyjne zaczęły być zatem prowadzone po wydaniu w postępowaniu egzekucyjnym postanowienia o przysądzeniu własności.

Sąd I instancji przywołując treść art. 1000 § 1 k.p.c. wskazał, że w dacie uzyskania prawomocności przez postanowienie o przysądzeniu własności, w księdze wieczystej KW nr (...) nie było jeszcze ujawnione przyłączenie się do egzekucji wierzyciela. Wpis ten zatem nie jest objęty hipoteką art. 1000 § 1 k.p.c., nawet jeżeli wniosek o wpis został złożony przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności. W świetle bowiem art. 29 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece wpis ma moc wsteczną dopiero od chwili jego dokonania, a przed tą datą nikt nie może powoływać się na istniejący wpis. W tym przypadku należy również mieć na uwadze treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 2007 roku, sygn. akt III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68, która odnosi się do określenia chwili wystąpienia skutków związanych z ujawnieniem w księdze wieczystej przyłączenia się wierzyciela do egzekucji. Zgodnie z tą uchwałą wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego, może powołać się wobec osoby trzeciej na skutki zajęcia nieruchomości tylko wtedy, gdy dokonano w księdze wieczystej wpisu o przyłączeniu lub złożono wniosek do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu. Nadto przyłączenie się wierzyciela do postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 927 k.p.c. należy traktować jak wszczęcie egzekucji na jego rzecz, a tym samym wiązać je z zastosowaniem art. 924 i 925 k.p.c., zarówno w zakresie dokonania wpisu w księdze wieczystej, jak i skutków określonych w art. 930 § 1 k.p.c.

Wpisanie ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym w dziale III księgi wieczystej KW nr (...) nastąpiło natomiast w związku z faktem toczącego się dalej postępowania egzekucyjnego w sprawie (...)przyłączonej do postępowania w sprawie (...)mimo wydania prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności.

Mając powyższe na uwadze Sąd nie mógł uwzględnić żądania wnioskodawcy i wykreślić wpisu dotyczącego prowadzonej egzekucji i ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności. Z tych względów Sąd na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek. O kosztach postępowania orzeczono zaś na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca J. R., zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez wykreślenie z działu III KW nr (...) wpisu dotyczącego przyłączenia do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie(...)sprawy (...)i ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem

prawnym, ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu Poznań-Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Apelujący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił;

1. rażąco naruszenie art. 930 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w ten sposób, że jako zbycie w rozumieniu tego przepisu potraktowano również przysądzenie własności przez organ egzekucyjny,
2. naruszeniu konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 21 ust. 1, art. 61 ust. 1 i 3 Konstytucji RP),
3. błędne zastosowanie art. 1000 § 1 k.p.c., art. 924 i 925 k.p.c. przez przyjęcie, że po nabyciu nieruchomości przez nabywcę licytacyjnego można przeciwko niemu prowadzić egzekucję z nieruchomości, tak jakby własność na niego nie przeszła i odpowiadałby quasi-rzeczowo i quasi-hipotecznie jako quasi-dłużnik hipoteczny.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, że istota niniejszej sprawy polega na tym, że wniosek o wpisanie w księdze wieczystej przyłączenia się do toczącej się egzekucji dotyczy wprawdzie wierzyciela właściciela nieruchomości, ale wniosek złożony został po utracie przez egzekwowanego dłużnika własności zajętej nieruchomości wskutek skierowania do niej pierwszej egzekucji.

Według art. 930 § 1 k.p.c. zbycie nieruchomości po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne prowadzone w stosunku do nieruchomości. Pomimo zbycia nieruchomości, egzekucja do niej skierowana może być nadal prowadzona. Nabywca nieruchomości może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Dokonane w dotychczasowym postępowaniu czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Przepis art. 930 § 1 k.p.c. chroni zatem interes wierzyciela, który skierował egzekucję do nieruchomości stanowiącej własność jego dłużnika i zapobiega niekorzystnym dla wierzyciela skutkom późniejszego rozporządzenia nieruchomością przez dłużnika.

Zdaniem skarżącego powstaje jednakże pytanie, czy ochrona ta rozciąga się także na innych wierzycieli dłużnika, którzy przed zbyciem nieruchomości nie skierowali do niej egzekucji bądź nie przyłączyli się do postępowania egzekucyjnego wszczętego wcześniej, a uczynili to dopiero po zbyciu nieruchomości. Wykładnia językowa art. 930 § 1 k.p.c. w powiązaniu z art. 927 k.p.c. prima facie zdaje się skłaniać do przyjęcia, że wierzyciel zbywcy nieruchomości może przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego także po zbyciu nieruchomości przez dłużnika, skoro zbycie nieruchomości po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a zarazem według art. 927 k.p.c. wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i ma te same prawa co pierwszy wierzyciel. Nie można jednakże pominąć, że już sam przepis art. 930 § 1 k.p.c. zakłada, że zbycie nieruchomości po jej zajęciu ma pewien wpływ na dalsze postępowanie egzekucyjne, skoro stanowi, iż nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Sformułowanie wymienionego przepisu, że "rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie", wskazuje zaś, że chodzi tu jedynie o niezakłóconą kontynuację postępowania sprzed zbycia nieruchomości, a więc postępowania o ustalonych granicach podmiotowych i przedmiotowych. Uwzględnienie tych okoliczności, wzięcie pod uwagę istoty zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i wykładnia funkcjonalna powołanych przepisów, prowadzą do wniosku, że wierzyciel osoby, przeciwko której prowadzona jest egzekucja z nieruchomości, nie może po zbyciu zajętej nieruchomości przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego, chyba że zbycie zostało uznane w stosunku do niego za bezskuteczne na podstawie art. 527 i n. k.c. Stosownie do art. 930 § 2 i 3 k.p.c. rozporządzenie przez dłużnika przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu oraz obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu są nieważne. Natomiast według art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po jej zajęciu, polegające na zbyciu nieruchomości, nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Rozporządzenie takie nie jest więc zabronione i jest ważną czynnością prawną, wywołującą skutek przeniesienia własności.

Dopuszczając możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika w wyniku jego czynności prawnej, art. 930 § 1 k.p.c. stanowi wyjątek od reguły wyrażonej w art. 803 k.p.c., w myśl której zaspokojenie wierzyciela może nastąpić wyłącznie z majątku osobistego dłużnika.

Artykuł 930 § 1 k.p.c. nie stanowi tak jak art. 848 k.p.c., dotyczący egzekucji z ruchomości, że postępowanie egzekucyjne z zajętej rzeczy po rozporządzeniu nią może być prowadzone również przeciwko nabywcy. Pomocniczo należy wspomnieć, że według art. 885 oraz art. 893, 902 i 909 w zw. z art. 805 k.p.c. rozporządzenie wierzytelnością lub innym prawem majątkowym po ich zajęciu jest bezskuteczne tylko w stosunku do wierzyciela egzekwującego, tj. wierzyciela prowadzącego egzekucję w chwili rozporządzenia.

Przyjęcie, że zbycie zajętej nieruchomości jest nieskuteczne w stosunku do wierzyciela, który nie skierował egzekucji do nieruchomości ani nie przyłączył się do niej przed zbyciem, prowadziłoby do nie mającej oparcia w przepisach asymetrii skutków rozporządzenia przedmiotem zajętych w postępowaniu egzekucyjnym jedynie ze względu na to co jest tym przedmiotem.

Wreszcie nie można nie dostrzec, że wpis w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji i wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji pełnią rolę ostrzeżenia o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości, ale także pośrednio informują o wielkości długu, dla zaspokojenia którego prowadzona jest egzekucja. Informacja ta ma podstawowe znaczenie dla osoby decydującej się na nabycie nieruchomości pomimo jej zajęcia.

W przypadku licytanta ochrona jest jeszcze dalej posunięta - jego nabycie jest nabyciem pierwotnym, więc nie może odpowiadać za długi poprzedniego właściciela nieruchomości. Zasada zaufania do ksiąg wieczystych nakazuje niezaskakiwanie nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji przez wierzyciela zbywcy. Dopuszczalność takiego późniejszego przyłączenia się do egzekucji zagrażałaby pewności obrotu prawnego.

Przewidziana w art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczność zbycia zajętej nieruchomości jest podmiotowo ograniczona tylko do tego wierzyciela, który skierował egzekucję lub przyłączył się do niej przed zbyciem nieruchomości czy to przez dłużnika oraz utratą przez niego własności wskutek zaistnienia rzeczowych skutków postanowienia o przysądzeniu własności. Nie ma dostatecznego uzasadnienia rozciągnięcie ochrony, jaką zapewnia wierzycielowi zajętej nieruchomości art. 930 § 1 k.p.c., na tych wierzycieli, którzy nie wszczęli egzekucji lub nie przyłączyli się do niej przed zbyciem nieruchomości przez dłużnika albo przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu.

Wierzyciele dysponujący tytułami wykonawczymi powinni poszukiwać ochrony swoich praw w trybie art. 1029 i 1030 k.p.c. poprzez ich złożenie w celu uczestniczenia w planie podziału. Zaniechanie tych czynności prowadzi do niemożności prowadzenia kolejnej egzekucji - egzekucji przeciwko właścicielowi, który w przypadku egzekucyjnego nabycia licytacyjnego nabył nieruchomość w sposób pierwotny, wolny co do zasady od wszelkich obciążeń.

W ocenie apelującego konsekwencją poglądów Sądu Rejonowego jest sytuacja, w której nabywca licytacyjny nabywa nieruchomość o innych parametrach prawnych niż zostały wskazane w opisie i oszacowaniu. Poza tym sąd ustanowił nową zasadę odpowiedzialności - rzeczowej odpowiedzialności nabywcy licytacyjnego za długi licytowanego dłużnika. Tym samym wykreował odpowiedzialność komornika i solidarnie Skarbu Państwa. Wysokością szkody jest w tym wypadku wysokość dochodzonych roszczeń, które nie zostały zgłoszone do planu podziału, a w przypadku, w którym wysokość roszczeń jest wyższa - cena uiszczona przez nabywcę licytacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Powyższy przepis określa kognicję nie tylko sądu prowadzącego księgę wieczystą, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu; sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy

wpis lub odmowa wpisu przez sąd pierwszej instancji jest zgodny z prawem w kontekście wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 1000 § 1 k.p.c., zgodnie z którym z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. W judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się, że nabycie własności nieruchomości w drodze egzekucji sądowej jest nabyciem pierwotnym, ze skutkiem – co do zasady (art. 1000 § 1 k.p.c.) – wygaśnięcia wszelkich praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, LEX nr 347229).

Zważyć przy tym trzeba, że skutek wsteczny wynikający z art. 29 u.k.w.h. związany jest z wpisem już dokonany i występuje dopiero od daty dokonania (uprawomocnienia się) wpisu. Dopóki nie nastąpi wpis o charakterze konstytutywnym, a taki charakter ma wpis hipoteki, dopóty nikt nie może powoływać się na uprawnienia wynikające z przyszłego wpisu, nawet jeżeli wniosek o wpis już został złożony. Przepis art. 1003 § 2 w zw. z art. 1000 § 1 k.p.c. nie ma więc zastosowania do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, nawet jeżeli wniosek o wpis hipoteki został złożony przed tą datą. Podstawą wykreślenia takiej hipoteki z księgi wieczystej nie może być zatem postanowienie o przysądzeniu własności (postanowienie SN z dnia 21 września 2011 r., I CSK 32/11, LEX nr 1096027).

W przedmiotowej sprawie, wnioskodawca domagał się wykreślenia z działu III księgi wieczystej KW nr (...) wpisu dotyczącego przyłączenia do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie (...), sprawy (...)wierzyciela - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., prowadzonej przez Komornika Sądowego przy (...)w P. M. P. i ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na tym, że postępowanie prowadzone w sprawie (...)przyłączono do postępowania w sprawie (...)pomimo wydania prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie II Co 8562/13.

Jak wynika z akt sprawy, wpis w dziale III o przyłączeniu się do toczącej egzekucji z nieruchomości w sprawie (...), sprawy (...)nastąpił w dniu 7 września 2016 r. na wniosek komornika sądowego z dnia 16 czerwca 2016 r. Postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 13 maja 2016 r. o przysądzeniu własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w budynku numer (...) przy ul. (...) w P. na rzecz J. R. uprawomocniło się zaś w dniu 2 lipca 2016 r.

Skoro w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (2.07.2016r.), nie było jeszcze w księdze wieczystej wzmianki o przyłączeniu się do toczącej egzekucji nowego wierzyciela (7.09.2016r.), tym samym w/w postanowienie nie mogło być podstawą do wykreślenia spornej wzmianki, jak i ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji przyjąć należało, iż nie doszło do naruszenia art. 1000 § 1 k.p.c., jak i art. 930 § 1 k.p.c.

Wskazać jednak należy, że w sytuacji gdy nieuwzględnienie wniosku o wpis (wpisanie lub wykreślenie) stwarza stan niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, osoba, która ma w tym interes prawny, może wystąpić z powództwem przewidzianym w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Nadto w ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o wykreślenie wzmianki o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do egzekucji na ogólnych zasadach tj. po uzyskaniu od komornika sądowego postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego (...)z nieruchomości wraz ze wzmianką, że jest ono prawomocne. W doktrynie przyjmuje się bowiem, że do wniosku o wykreślenie wzmianki o wszczęciu egzekucji powinno być dołączone postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości ze wzmianką, że jest ono prawomocne (zob. A. Adamczuk. Komentarz do art. 924 k.p.c. [w.] M Manowska (red.), A. Adamczuk, P. Pruś, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506-1217, opublik. LEX).

Mając powyższe okoliczności na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Anna Czarnecka Małgorzata Radomska-Steplewska Joanna Mataczyńska