

Uchwała z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CZP 12/04

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "S." sp. z o.o. w N.S. przy uczestnictwie "A." S.A. w S.S. o wpis wzmianki w dziale III Kw nr (...), po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 2 kwietnia 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim postanowieniem z dnia 24 października 2003 r.:

"Czy dopuszczalne jest dokonanie w dziale trzecim księgi wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, jeżeli po złożeniu wniosku o wpis, a przed jego rozpoznaniem dłużnik przeniósł własność nieruchomości na nabywcę?"
podjął uchwałę:

Zbycie nieruchomości przez dłużnika po złożeniu wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji nie jest przeszkodą do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Uzasadnienie

W dniu 9 maja 2003 r. do Sądu Rejonowego w Sulęcinie wpłynął wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, przesłany przez komornika prowadzącego egzekucję z nieruchomości na rzecz wierzyciela "S.", spółki z o.o. przeciwko dłużnikowi "A.", S.A. W chwili wpływu wniosku właścicielem nieruchomości był dłużnik wymieniony w tytule wykonawczym, tj. "A.", S.A., wpisana w dziale II księgi wieczystej.

Do dnia 14 sierpnia 2003 r. wniosek nie został rozpoznany przez sąd wieczystoksięgowy, jedynie w dziale III księgi wieczystej wpisana została wzmianka o wniosku, stosownie do art. 626⁷ § 2 k.p.c. Właściciel zbył nieruchomość na rzecz

"G.", spółki z o.o. w S., na podstawie warunkowej umowy sprzedaży i przekazu z dnia 16 czerwca 2003 r. oraz umowy przeniesienia własności z dnia 15 lipca 2003 r., sporządzonych w formie aktów notarialnych.

W dniu 14 sierpnia 2003 r. Sąd Rejonowy w Sulęcinie, stosownie do wniosku zawartego w umowie przeniesienia własności, dokonał w dziale II księgi wieczystej wpisu nabywcy nieruchomości jako właściciela w miejsce zbywcy "A." S.A. Tego samego dnia Sąd Rejonowy na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji, gdyż dłużnik "A." S.A. nie był już właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta.

Rozpoznając apelację wierzyciela od postanowienia Sądu Rejonowego oddalającego wniosek, Sąd Okręgowy nabrał poważnych wątpliwości co do zagadnienia prawnego przytoczonego na wstępie uchwały.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Stosownie zaś do art. 626⁹ k.p.c. wniosek o wpis w księdze wieczystej podlega oddaleniu z powodu braku podstaw albo istnienia innych przeszkód do jego dokonania. Wynika z tego, że sąd wieczystoksięgowy oddala wniosek o wpis, jeżeli przed jego dokonaniem w miejsce osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte, została wpisana inna osoba, jednakże nie dotyczy to sytuacji, w której po złożeniu wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji dłużnik zbył nieruchomość.

Należy zwrócić uwagę na treść art. 925 § 1 i 2 i art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którymi wpis w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji powoduje zajęcie nieruchomości, co wywołuje ten skutek, że późniejsze rozporządzenie nieruchomością nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. W stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. Oznacza to, że jeżeli nabywca nieruchomości przed przeniesieniem na jego rzecz prawa własności wiedział o wszczęciu egzekucji, to nabyta przez niego nieruchomość podlega egzekucji. W takim wypadku wpis o wszczęciu egzekucji dotyka także prawa własności nabywcy, więc

wobec treści art. 34 u.k.w.h. ujawnione w księdze wieczystej prawa własności nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu o wszczęciu egzekucji.

Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) uniemożliwia wszechstronne badanie w toku postępowania o wpis okoliczności dotyczących wiedzy nabywcy o wszczęciu egzekucji. Biorąc ponadto pod uwagę, że zbycie nieruchomości po wszczęciu postępowania egzekucyjnego, a przed wpisem o wszczęciu egzekucji do księgi wieczystej, nie ma bezpośredniego wpływu na postępowanie egzekucyjne, nie powoduje umorzenia ani zawieszenia postępowania egzekucyjnego, trzeba uznać, że nie ma dostatecznych podstaw do oddalenia wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji z przyczyny zbycia przez dłużnika nieruchomości. Jeżeli nabycie prawa własności nastąpiło w warunkach wyłączających zajęcie nieruchomości, nabywca może wystąpić z powództwem przeciwegzekucyjnym na podstawie art. 841 § 1 k.p.c.

W uchwałach z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNCP 1994, nr 12, poz. 235) i z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 ("Monitor Prawniczy" 1995, nr 11, s. 336) oraz w postanowieniu z dnia 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95 (OSNCP 1995, nr 11, poz. 166) Sąd Najwyższy wskazywał, że nie można uwzględnić wniosku wierzyciela o wpis hipoteki, jeżeli przed rozpoznaniem wniosku o taki wpis przysługujące dłużnikowi prawo własności nieruchomości przeszło w drodze umowy na rzecz innej osoby. Jednakże zachodzi zasadnicza różnica między wpisem hipoteki i wpisem o wszczęciu egzekucji; wpis hipoteki jest konieczną przesłanką jej powstania (art. 67 u.k.w.h.), natomiast skutek wpisu o wszczęciu egzekucji wynika z zajęcia nieruchomości, co może nastąpić także przed jego dokonaniem (art. 925 § 1 i 2 k.p.c.). Z tego względu cytowane orzeczenia Sądu Najwyższego, dotyczące wpisu hipoteki, na które powołał się Sąd Okręgowy, nie mogą mieć zastosowania do wpisu o wszczęciu egzekucji.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienia prawne, jak w uchwale.