

Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

Sędzia SN Helena Ciepła

Sędzia SN Jan Górowski

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sędzia SN Grzegorz Misiurek

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Teresy W. przeciwko "F.M.B.M.", sp. z o.o. w K. o zwolnienie spod egzekucji, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 6 listopada 2007 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przekazanego przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 10 maja 2007 r., III CZP 1/07:

„Czy dla wywołania skutków prawnych wobec osoby trzeciej wynikających z art. 925 § 1 i art. 930 k.p.c. w związku z art. 927 k.p.c. w stosunku do kolejnego wierzyciela, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu, niezbędne jest ujawnienie w dziale III księgi wieczystej, prowadzonej dla zajętej nieruchomości, wzmianki o przyłączeniu się tego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości, o której mowa w § 42 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)?”

podjął uchwałę:

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.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2005 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo o zwolnienie od egzekucji nieruchomości zabudowanej domem, położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z uzasadnienia wynika, że z tej nieruchomości komornik przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie prowadził egzekucję na rzecz Banku Przemysłowo-Handlowego S.A., Oddział w G. i "F.M.B.M." sp. z o.o. w K. – pozwanej w sprawie o zwolnienie od egzekucji. Dnia 9 czerwca 2003 r., Sąd Rejonowy w Wejherowie dokonał w księdze wieczystej, prowadzonej dla wymienionej nieruchomości, wpisu o wszczęciu egzekucji na wniosek wierzyciela Banku Przemysłowo-Handlowego S.A., Oddział w G. Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2003 r. oddalił natomiast wniosek komornika o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji na rzecz drugiego z wierzycieli – "F.M.B.M." sp. z o.o. w K. – stwierdzając, że nie ma podstaw do jego uwzględnienia, ponieważ zgodnie z art. 924 i 927 k.p.c. wierzyciel przyłączający się do wszczętego wcześniej postępowania egzekucyjnego z nieruchomości ma te same prawa co pierwszy wierzyciel i nie może żądać powtórzenia dokonanych czynności.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 października 2003 r. powódka nabyła od dłużników nieruchomość, z której była prowadzona egzekucja. Cenę sprzedaży – w części odpowiadającej zadłużeniu zbywców nieruchomości w Banku Przemysłowo-Handlowym S.A., Oddział w G. – przekazała wierzycielowi egzekwującemu. Postępowanie egzekucyjne na rzecz tego wierzyciela zostało umorzone postanowieniem z dnia 10 listopada 2003 r.

Oddalając powództwo, Sąd Okręgowy uznał, że żądania powódki o zwolnienie od egzekucji nabytej nieruchomości nie uzasadnia – wbrew jej przekonaniu – okoliczność, iż nie wiedziała o przyłączeniu się pozwanej do prowadzonej egzekucji z tej nieruchomości. Skutki zajęcia nieruchomości, dokonanego w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na wniosek Banku Przemysłowo-Handlowego S.A., Oddział w G., objęły – na podstawie art. 927 k.p.c. – także pozwaną jako wierzyciela przyłączającego się do tej egzekucji, powódka nabyła zatem zajęta nieruchomość. Rozporządzenie taką nieruchomością – zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c. – nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne.

Sąd Najwyższy, któremu Sąd Apelacyjny w Gdańsku – rozpoznający apelację powódki – przedstawił do rozpoznania przytoczone zagadnienie prawne, uznał, że

należy przekazać je do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi ze względu na rozbieżności w orzecznictwie dotyczące potrzeby i znaczenia wpisów w księdze wieczystej w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, będące odbiciem trwającego od kilkudziesięciu lat sporu w doktrynie.

Zagadnienie potrzeby i znaczenia wpisów w księdze wieczystej w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości – mające zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego – występowało już na gruncie art. 659 w związku z art. 656 § 1 i art. 657 k.p.c. z 1930 r. (dalej – „d.k.p.c.”). Zajmowała się nim literatura, nie było ono natomiast podejmowane w orzecznictwie. Dopiero pod rządami obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego, zawierającego odpowiedniki przytoczonych przepisów dawnego kodeksu postępowania cywilnego z 1930 r. (art. 927, 925 i 924), Sąd Najwyższy podjął to zagadnienie, lecz wyraził dwa odmienne poglądy.

W uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03 (OSP 2004, nr 7-8, poz. 94) uznał, że w razie przyłączenia się kolejnego wierzyciela do wszczętego wcześniej postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, komornik ani kolejny wierzyciel nie mogą żądać powtórzenia wpisu o wszczęciu egzekucji, nie wyłącza to jednak uprawnienia wierzyciela wynikającego z art. 626² § 5 k.p.c. Uzasadniając to stanowisko, Sąd Najwyższy uznał, że przewidziany w art. 927 k.p.c. zakaz powtarzania czynności dotyczy także wpisu do księgi wieczystej. Skutki wpisu o wszczęciu egzekucji, będące konsekwencją wniosku złożonego przez pierwszego wierzyciela, obejmują także każdego wierzyciela przyłączającego się do egzekucji, nie ma zatem podstawy i potrzeby powielania wpisów. Nieprzekonujący jest również argument, że brak kolejnego wpisu zagraża ochronie interesów przyłączającego się wierzyciela w razie umorzenia egzekucji wszczętej przez pierwszego wierzyciela. Skuteczność wcześniej dokonanych czynności obejmuje przyłączających się wierzycieli z mocy prawa, niezależnie od zmian statusu pierwszego wierzyciela. Częściowe umorzenie postępowania – w stosunku do pierwszego wierzyciela – nie ma wpływu na prawa wierzycieli przyłączających się do egzekucji; postępowanie egzekucyjne toczy się dalej, nie ma więc podstaw do wykreślenia wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej.

Pogląd odmienny – dopuszczający powtórzenie spornego wpisu – wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 20). Odnosząc się do uchwały z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03, stwierdził, że praktyka sądów powszechnych w zakresie dokonywania wpisów przyłączenia się kolejnych wierzycieli do egzekucji z nieruchomości jest inna, a jej prawidłowość potwierdza § 42 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. – dalej: "rozporządzenie z 2001 r."). Sąd Najwyższy podkreślił, 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, a także pośrednio informują o wielkości długu, którego zaspokojenie jest celem prowadzonej egzekucji. Informacja ta nie jest bez znaczenia dla osoby decydującej się na nabycie nieruchomości pomimo jej zajęcia. Zasada zaufania do ksiąg wieczystych nakazuje, aby nie zaskakiwać nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji kolejnych wierzycieli zbywcy nieruchomości.

O odmiennej praktyce sądów powszechnych, nieaprobującej – jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06 – stanowiska wyrażonego w uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03, świadczy wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 22 września 2005 r., I ACa 124/05 (nie publ.). Zdaniem tego Sądu, komornik ma obowiązek przesłać właściwemu sądowi wieczystoksięgowemu wniosek o dokonanie wpisu przyłączenia się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości, skutki bowiem dokonania – na wniosek pierwszego wierzyciela – wpisu o wszczęciu egzekucji nie obejmują kolejnych wierzycieli przyłączających się do egzekucji. W konsekwencji chwila zajęcia nieruchomości, oceniana na podstawie art. 925 k.p.c., może być odmienna w odniesieniu do różnych osób.

Potwierdzeniem omawianej praktyki sądów powszechnych są także wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości, dokonane w sprawie, w której została wydana uchwała z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06. Trzeba jednak zauważyć, że niektóre sądy wieczystoksięgowe, o czym świadczy sprawa, w której przedstawiono niniejsze zagadnienie prawne, oddalają

wnioski o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w razie przyłączenia się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości.

W piśmiennictwie wyrażane są również sprzeczne zapatrywania dotyczące kwestii potrzeby i znaczenia wpisów w księdze wieczystej w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Już w okresie obowiązywania kodeksu postępowania cywilnego z 1930 r. ukształtowały się dwa odmienne stanowiska.

Przeciwnicy dokonywania wpisu, powołując się na art. 659 d.k.p.c., podkreślali przede wszystkim na brak potrzeby ponawiania wpisu z powodu objęcia przyłączającego się wierzyciela skutkami dokonania wpisu na wniosek pierwszego wierzyciela. Podnosili ponadto, że wpis dokonany na wniosek pierwszego wierzyciela spełnia wystarczająco swój cel, którym jest ostrzeżenie osób trzecich o toczącym się postępowaniu.

Zwolennicy dokonywania wpisu wskazywali na niebezpieczeństwo związane z umorzeniem wcześniej wszczętego postępowania, na skutki zajęcia wobec osób trzecich, a także na brak w kodeksie postępowania cywilnego przepisu wyraźnie zakazującego dokonania kolejnego wpisu w księdze wieczystej. Przytaczano też argument, że kodeks postępowania cywilnego nie zna instytucji ogólnego zajęcia przedmiotu dotkniętego egzekucją, mającego służyć wszystkim wierzycielom, którzy już popierają lub będą popierać egzekucję z tego przedmiotu. Jego zajęcie ważne jest tylko dla tych wierzycieli, dla których go dokonano; jeżeli ma ono później służyć także dalszym wierzycielom, musi być na nowo dokonane, jest bowiem zawsze indywidualne – nie ma zajęcia ogólnego. Jeżeli zatem po zajęciu nieruchomości na rzecz pierwszego wierzyciela kolejny wierzyciel skieruje egzekucję do tej samej nieruchomości, zajęcie jej na rzecz tego wierzyciela musi być dokonane na nowo.

Po wejściu w życie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego spór w piśmiennictwie jest kontynuowany z podobną argumentacją. (...)

Przyjmuje się, że wpis wierzyciela do księgi wieczystej ujawnia ze skutkiem *erga omnes* nie tylko wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, lecz także zakres podmiotowy i przedmiotowy egzekucji. Wpis ujawniający wszczęcie postępowania egzekucyjnego zmienia więc w sposób istotny zakres egzekucji z nieruchomości łącznie prowadzonej pod względem podmiotowym i przedmiotowym; dopiero wtedy księga wieczysta odzwierciedla faktyczny obraz

zajęcia (sumy zajęć). Teza ta pozostaje w ścisłym związku z art. 3 ust. 1 i 2 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.), zatem komornik, zważywszy na art. 927 k.p.c. w związku z art. 2 u.k.w.h., powinien we wniosku wyraźnie zaznaczyć, że występuje z żądaniem wpisu na skutek wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przez kolejnego wierzyciela. Poza tym pierwsze zajęcie nieruchomości nie wyklucza dokonania kolejnego w interesie i na rzecz innego wierzyciela. Nie jest to powtórzenie pierwszego zajęcia; ma ono zagwarantować każdemu wierzycielowi udaremnienie usunięcia rzeczy spod egzekucji. Żaden przepis nie rozciąga pierwszego zajęcia na pozostałe, w szczególności nie czyni tego art. 927 k.p.c. Wskazuje na to § 42 ust. 1 pkt 3 i 5 rozporządzenia z 2001 r.

Rozstrzygnięcie spornej kwestii potrzeby i znaczenia wpisów w księdze wieczystej w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości ma istotne znaczenie ze względu na przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. mechanizm ochronny wierzyciela polegający na tym, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nie ma wątpliwości, że wspomniany mechanizm może działać także na rzecz wierzyciela przyłączającego się do toczącej się egzekucji z nieruchomości. Chodzi jednak o to, od jakiej chwili przyłączający się wierzyciel może powołać się na przewidzianą w art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczność rozporządzenia nieruchomością w relacji między nim a nabywcą nieruchomości, a zwłaszcza, czy tę chwilę można łączyć ze skutecznym dokonaniem wpisu w księdze wieczystej o przyłączeniu się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości.

Chwilę, w której następuje zajęcie nieruchomości, powodujące bezskuteczność rozporządzenia nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c., określa art. 925 k.p.c. Wynika z niego, że w stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów albo z chwilą powzięcia wiadomości o wszczęciu egzekucji. Jeżeli nie dokonano wpisu w księdze wieczystej oraz nie jest spełniona przesłanka powzięcia wiadomości o wszczęciu egzekucji, zbycie nieruchomości, do której skierowano egzekucję, pozostanie bezskuteczne w tym znaczeniu, że nabywca będzie mógł zasadnie bronić się przed podejmowanymi czynnościami egzekucyjnymi w drodze powództwa opartego na art. 841 k.p.c. Jednakże w świetle przytoczonych

odmiennych uchwał Sądu Najwyższego i wykluczających się stanowisk doktryny, zajęcie nieruchomości, powodujące skutek przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c., następuje w innym czasie i wpływa w sposób istotny na losy powództwa opartego na art. 841 k.p.c.

Według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03, i odpowiadającego jej stanowiska piśmiennictwa, zajęcie nieruchomości, powodujące bezskuteczność rozporządzenia nieruchomością w relacji między wierzycielem przyłączającym się na podstawie art. 927 k.p.c. a nabywcą nieruchomości, następuje z chwilą dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji na wniosek pierwszego wierzyciela i obejmuje każdego przyłączającego się wierzyciela. Zbycie nieruchomości, do której skierowano egzekucję, po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej na wniosek pierwszego wierzyciela, jest zatem zawsze rozporządzeniem bezskutecznym, dokonanym już po zajęciu nieruchomości, obejmującym także przyłączającego się wierzyciela. W konsekwencji wytoczone przez nabywcę nieruchomości powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji podlega oddaleniu.

Do odmiennego skutku prowadzi pogląd wyrażony w uchwale z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06. Przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji wymaga ponownego dokonania wpisu w księdze wieczystej i w sytuacji, w której nabywca nieruchomości nie powziął wiadomości o wszczęciu egzekucji (jak w niniejszej sprawie), zajęcie nieruchomości, powodujące skutek przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. w relacji między przyłączającym się wierzycielem a nabywcą nieruchomości, następuje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości. W konsekwencji zbycie nieruchomości, do której została skierowana egzekucja, przed dokonaniem wpisu w związku z przyłączeniem się wierzyciela, staje się skuteczne w relacji między przyłączającym się wierzycielem a nabywcą nieruchomości, gdyż przedmiotem rozporządzenia jest nieruchomość niezajęta. W rezultacie powództwo nabywcy nieruchomości oparte na art. 841 k.p.c. podlega uwzględnieniu.

Należy opowiedzieć się za stanowiskiem, że wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego, może powołać się wobec osoby trzeciej na skutki przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. tylko wtedy, gdy dokonano wpisu w księdze wieczystej o przyłączeniu lub złożono wniosek do zbioru dokumentów, chyba że

osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu. Podzielając przytoczone na rzecz tego stanowiska racje, podkreślić należy następujące argumenty.

Wykładnia językowa – wbrew zapatrywaniom przeciwników tego stanowiska – nie przemawia jednoznacznie przeciwko dopuszczalności dokonania wpisu o przyłączeniu. Z art. 927 k.p.c. wynika tylko tyle, że wierzyciel, który wnosi o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wcześniej zajętej, przyłącza się do toczącego się postępowania na prawach pierwszego wierzyciela i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych. Użyty w tym przepisie sformułowanie „kierować egzekucję” ustawodawca posługuje się jako odpowiednikiem zwrotu „wnosić o wszczęcie egzekucji”, stosowanym na ogół w odniesieniu do przedmiotu majątkowego, który został lub ma zostać objęty egzekucją (np. art. 805¹ § 3, art. 825 pkt 3 i 4, art. 841 § 1, art. 845 § 2, art. 881 § 3, art. 896 § 2 pkt 2, art. 917 § 2, art. 1061 § 1 k.p.c.). W tym kontekście przeciwko dokonywaniu wpisu w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącego się postępowania egzekucyjnego nie może przemawiać w sposób przesadzający wnioskowanie *a contrario* z art. 924 k.p.c., który stanowi „o wszczęciu egzekucji”, podczas gdy kierujący egzekucją do nieruchomości zajętej nie wszczyna jej, lecz przyłącza się do toczącego się postępowania. Poza tym w piśmiennictwie przyjmuje się zgodnie, od czasu wejścia w życie kodeksu postępowania cywilnego z 1930 r., że w związku z przyłączeniem się kolejnego wierzyciela do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, komornik ma obowiązek wezwać dłużnika – niezależnie od wcześniejszego wezwania – do dobrowolnej zapłaty długu. Podstawę prawną tej czynności stanowi art. 923 k.p.c., mimo że odnosi się on – zgodnie z wykładnią językową – jedynie do sytuacji, w której został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji.

Za potrzebą dokonywania wpisu w księdze wieczystej w związku z przyłączeniem się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości przemawia § 42 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia z 2001 r., rezerwujący miejsce dla takiego wpisu w łamie piątym działu trzeciego księgi wieczystej, prowadzonej w systemie nieinformatycznym. Jest wprawdzie rzeczą oczywistą, że przytoczony przepis, ze względu na jego w zasadzie techniczny charakter, nie może stanowić podstawy do dokonania wpisu, jednakże nie można go traktować *per non est*. Może on zatem stanowić wskazówkę interpretacyjną przy wykładni przepisów dotyczących rozstrzyganego zagadnienia. Tej oceny nie podważa okoliczność, że przytoczony przepis nie został powtórzony w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 20

sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1597 – dalej: "rozporządzenie z 2003 r."), rozstrzygane zagadnienie prawne dotyczy bowiem sprawy, w której znajdowało zastosowanie rozporządzenie z 2001 r. Poza tym problem powstał i istnieje niezależnie od regulacji zawartej w rozporządzeniu z 2001 r.

Argumentu na rzecz stanowiska opowiadającego się za dokonywaniem wpisu w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości dostarcza przeprowadzona w doktrynie analiza istoty zajęcia. Kodeks nie zna – co podkreślano zarówno na gruncie kodeksu postępowania cywilnego z 1930 r., jak i obecnie – ogólnego zajęcia przedmiotu objętego egzekucją, mającego służyć wszystkim wierzycielom, prowadzącym już egzekucję lub zamierzającym się do niej przyłączyć. Indywidualny charakter zajęcia przemawia zatem przeciwko traktowaniu wpisu związanego z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości jako powtórzenia czynności w rozumieniu art. 927 k.p.c.

Budzi też zastrzeżenia stanowisko, że niedokonanie wpisu w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji nie stanowi zagrożenia dla ochrony interesów tego wierzyciela w razie umorzenia egzekucji wszczętej przez pierwszego wierzyciela. Ze względu na określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego dyskusyjne jest, czy wymieniony sąd może, orzekając w przedmiocie wniosku właściciela nieruchomości o wykreślenie wpisu o wszczęciu egzekucji, zawierającego prawomocne postanowienie komornika o umorzeniu egzekucji wszczętej przez pierwszego wierzyciela, żądać od wnioskodawcy dodatkowego zaświadczenia, że do nieruchomości nie zostało skierowane inne postępowanie egzekucyjne. Wykreślenie zatem z łamu trzeciego działu trzeciego księgi wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, gdy nie ma wpisu w łamie piątym tego samego działu, prowadziłoby do sytuacji stanowiącej zagrożenie dla ochrony interesu przyłączającego się wierzyciela. Dokonanie wpisu w związku z przyłączeniem się wierzyciela jest zatem bezpieczniejsze także z punktu widzenia interesu tego wierzyciela.

Ważnym argumentem na rzecz dokonania wpisu w związku z przyłączeniem się wierzyciela do toczącej się egzekucji są też skutki zajęcia nieruchomości wobec osób trzecich. Podmiotowa indywidualizacja skutku określonego w art. 930 § 1 k.p.c., będąca rezultatem wpisu związanego z przyłączeniem się wierzyciela do

toczącej się egzekucji, jest optymalnym rozwiązaniem z punktu widzenia osób zamierzających nabyć zajętą nieruchomość. Wpis pozwala potencjalnemu nabywcy nieruchomości na dokonanie rzetelnej oceny zakresu związanych z nieruchomością zobowiązań, a w konsekwencji opłacalności jej nabycia. Sprzyja także pewności obrotu i zasadzie zaufania do ksiąg wieczystych (art. 1 u.k.w.h.).

Za podjętym rozstrzygnięciem przemawia także potrzeba wyważenia konstytucyjnie zagwarantowanych praw i wolności nabywcy nieruchomości, do której została skierowana egzekucja, i wierzycieli zbywcy tej nieruchomości. Konstytucyjnie zagwarantowane wierzycielowi prawo do sądu, w tym prawo do skutecznej egzekucji orzeczenia sądowego (art. 45 ust. 1 Konstytucji), powinno być realizowane z jednoczesnym poszanowaniem konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji). Z art. 930 § 1 k.p.c. wynika jednoznacznie, że rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po zajęciu, polegające na jej zbyciu, nie jest zabronione i jest ważną czynnością prawną, wywołującą skutek przeniesienia własności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998, nr 11, poz. 196). Dopuszczając możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika, art. 930 § 1 k.p.c. stanowi więc wyjątek od wyrażonej w art. 803 k.p.c. reguły, że zaspokojenie wierzyciela następuje wyłącznie z majątku osobistego dłużnika. Konstytucyjna zasada ochrony własności nakazuje rygoryzm przy kształtowaniu sytuacji, w których majątek osoby niebędącej dłużnikiem może być wykorzystany do zaspokojenia cudzego długu. Z drugiej strony, wierzyciel, który nie zdążył przyłączyć się do egzekucji przed rozporządzeniem przez dłużnika zajętej nieruchomości, nie jest pozbawiony możliwości poszukiwania zaspokojenia z tej nieruchomości, może się bowiem domagać uznania zbycia nieruchomości za bezskuteczne w stosunku do niego (art. 527 k.c.). Ponadto zbycie zajętej nieruchomości może okazać się czynnością prawną nieważną (art. 58 § 1 k.c.), jeżeli dłużnik, zbywając nieruchomość, popełnił przestępstwo przewidziane w art. 300 § 2 k.k. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2005 r., I KZP 31/04, OSNKW 2005, nr 2, poz. 20).

Reasumując, 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. W konsekwencji 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.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.