



Sygn. akt II CSK 97/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Irena Gromska-Szuster
del. SSA Marta Romańska

w sprawie z powództwa J. Z. i H. Z.
przeciwko K. J. i R.J.
o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 czerwca 2007 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 5 września 2006 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powodowie H. Z. i J. Z. wnieśli o nakazanie pozwanym K. J. i R. J., aby wydali powodom – opróżnioną i opuszczoną nieruchomość położoną w Z. przy ul. G. 1, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa powodowie wskazali, że sporną nieruchomość nabyli w wyniku przysądzenia użytkownika wieczystego w postępowaniu egzekucyjnym toczącym się wobec dłużnika T. Sp. z o.o. Pozwani zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego i pomimo wezwania do jej wydania nadal ją bezpodstawnie zajmują.

W odpowiedzi na pozew pozwani ustosunkowując się do żądania strony powodowej oświadczyli, że odmawiają wydania przedmiotu sporu korzystając z prawa zatrzymania.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 listopada 2005 r. nakazał pozwanym K. J. i R. J., aby opróżnili, opuścili i wydali powodom H. Z. i J. Z. nieruchomość położoną w Z. przy ulicy G. 1, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr [...], orzekając o kosztach jak w sentencji.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani w dniu 11 marca 1998 r. zawarli przedwstępną umowę zamiany nieruchomości z T. sp. z o.o. Spółka zobowiązała się przenieść na pozwanych prawo wieczystego użytkowania działki położonej w Z. przy ul. G. 1 oraz własność posadowionego na niej budynku, w zamian za własność lokalu mieszkalnego w Z. przy ul. C. [...]. Dodatkowo pozwani zobowiązali się do opuszczenia wynajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego przy ul. K. oraz do złożenia oświadczenia woli o rezygnacji z prawa pierwokupu co do tego lokalu. Strony umowy ustaliły, że zawrą umowę przenoszącą własność nieruchomości objętej niniejszym sporem do dnia 30.06.1999 r. W wykonaniu przedmiotowej umowy spółka T. wydała w dniu 30.03.1998 r. dom mieszkalny położony w Z. przy ul. G., a następnie odmówiła przeniesienia własności nieruchomości położonej przy ul. G. 1.

W stosunku do spółki T. zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne. W toku prowadzonej egzekucji Sąd Rejonowy w Z. postanowieniem z dnia 9

grudnia 2003 r., w sprawie I Co .../02 przysądził prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz H. i J. małżonków Z., na prawach wspólności ustawowej. Po uprawomocnieniu się tego postanowienia Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 15 października 2004 r. nadał mu klauzulę wykonalności.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że pomiędzy powodami a pozwanymi nie istnieje żaden stosunek prawny lub faktyczny dający pozwanym prawo do zamieszkiwania w nieruchomości położonej w Z. przy ul. G. 1. Pozwani ani w toku niniejszego postępowania ani w czasie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko T. Sp. z o.o. nie powoływali się na przysługujący im tytuł prawny do nieruchomości. Powoływali się natomiast na prawo zatrzymania w związku z przysługującym im roszczeniem o zwrot nakładów jakie poczynili na sporną nieruchomość.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie ma zastosowanie przepis 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, a na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy wskazał na generalną zasadę – którą wywiódł z treści art. 1000 k.p.c. – że nieruchomość jest przejmowana przez nabywcę bez obciążeń, zaś osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe lub zabezpieczenie roszczeń osobistych na nieruchomości uzyskują prawo zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem wynikającym z przepisów o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności powoduje, że wygasają wszelkie prawa ciężące na nieruchomości. W konsekwencji – zdaniem Sądu Okręgowego – stronie pozwanej nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do powodów jako nabywców nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego.

Pozwani od powyższego wyroku wnieśli apelację - zaskarżając go w całości zarzucili naruszenie prawa procesowego na skutek nie rozpoznania istoty sprawy, polegające na braku rozpoznania zarzutu opartego na prawie zatrzymania i związanych z tym zarzutem okoliczności samoistnego posiadania przez

pozwanym nieruchomości będącej przedmiotem sporu oraz dobrej wiary pozwanym. Pozwani wskazali również na naruszenie prawa materialnego poprzez:

- przyjęcie, że w niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 1000 § 1 k.p.c., kształtujący reguły wygaśnięcia roszczeń do nieruchomości (mających charakter roszczeń rzeczowych) w sytuacji, gdy prawo zatrzymania pozwani opierali na roszczeniu o charakterze obligacyjnym,
- nie zastosowanie art. 461 § 1 w związku z art. 226 § 1 k.c., z których wynika prawo pozwanym do zatrzymania nieruchomości do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących im roszczeń o zwrot nakładów.

Zarzucając powyższe pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny oddalając apelację pozwanym, podzielił zarówno ustalenia faktyczne jak i argumentację prawną Sądu Rejonowego - przyjmując je jako własne. Sąd Apelacyjny dodatkowo wskazał, że wbrew twierdzeniom pozwanym prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności skutkuje przejściem prawa własności na nabywcę. Na podstawie tego postanowienia stanowiącego tytuł egzekucyjny nabywca może domagać się wydania nieruchomości od posiadacza wskazanego w protokole opisu i oszacowania. Sąd Apelacyjny odwołał się również do treści art. 1000 § 1 k.p.c. zwracając uwagę na fakt, że przepis ten statuuje generalną zasadę, że nieruchomość jest przejmowana przez nabywcę w toku egzekucji bez obciążeń, zaś osoby, którym służą ograniczone prawa rzeczowe lub zabezpieczenie roszczeń osobistych na nieruchomości uzyskują prawo zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem wynikającym z przepisów o podziale sumy uzyskanej z egzekucji.

Pozwani w całości zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego opierając skargę kasacyjną na podstawach:

- 1) naruszenia prawa materialnego poprzez:
 - błędną wykładnię i błędne zastosowanie art. 1000 § 1 k.p.c., kształtującego reguły wygaśnięcia praw i skutków ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości, poprzez przyjęcie,

że roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów na rzecz mieści się w zakresie wskazanych w przytoczonym przepisie roszczeń osobistych oraz przyjęcie w związku z tym, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności takie roszczenie wygasa.,

- nie zastosowanie art. 461 § 1 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. wynika z przyjęcia, że pozwanym nie przysługuje prawo zatrzymania nieruchomości do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot nakładów poczynionych przez pozwanych na nieruchomość stanowiąca przedmiot sporu.

- 2) naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 386 § 4 k.p.c., poprzez nierozpoznanie istoty sprawy polegające na braku rozpatrzenia zarzutu pozwanych opartego na prawie zatrzymania i związanych z tym zarzutem okoliczności samoistnego posiadania przez pozwanych nieruchomości będącej przedmiotem sporu, a także dobrej wiary pozwanych.

Zarzucając powyższe skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna strony pozwanej oparta została na obu ustawowych podstawach (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). W pierwszej kolejności należy jednak ustosunkować się do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy.

Nie mają racji skarżący twierdząc, że Sąd Apelacyjny nie rozpoznał zarzutu opartego na prawie zatrzymania. Z uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia jednoznacznie wynika, że przedmiotowy zarzut podlegał ocenie Sądu. Faktem jest, że zarzut zatrzymania nie został uwzględniony, bowiem zdaniem Sądu Apelacyjnego, stronie pozwanej nie przysługują żadne roszczenia (stanowiące przesłankę skuteczności zarzutu) w stosunku do powodów jako nabywców nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego. Sąd Apelacyjny oparł się w tej mierze na art. 1000 k.p.c., który statuuje generalną zasadę, że nieruchomość jest przejmowana przez nabywcę bez obciążeń, zaś osoby, którym służą ograniczone prawa rzeczowe lub zabezpieczenie roszczeń osobistych na

nieruchomości uzyskują prawo zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem wynikającym z przepisów o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Z roszczeniami takimi pozwani winni bowiem wystąpić w stosunku do poprzedniego właściciela nieruchomości - spółki T.

Trafność dokonanej przez Sąd drugiej instancji oceny zasadności zarzutu opartego na prawie zatrzymania została zakwestionowana przez skarżących w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżący zarzucili obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 1000 § 1 k.p.c. oraz art. 461 § 1 k.c. w zw. z art. 226 § 2 k.c. W ich ocenie błędy w wykładni i zastosowaniu powyższych przepisów doprowadziły Sąd Apelacyjny do przyjęciu, że stronie pozwanej nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do powodów, czego konsekwencją było nie uwzględnienie zarzutu zatrzymania.

Ocenę zasadności podniesionych przez skarżących uchybień, należy poprzedzić wyjaśnieniem istoty i przesłanek skuteczności zarzutu opartego na prawie zatrzymania. W dalszej kolejności rozważenia wymaga charakter prawny nabycia prawa podmiotowego (użytkowania wieczystego) w drodze egzekucji sądowej.

Prawo zatrzymania (*ius retentionis*) stanowi uprawnienie dłużnika skuteczne względem wierzyciela, którego treść wyczerpuje się w możliwości odmówienia spełnienia świadczenia do czasu, gdy wierzyciel nie zaspokoi lub nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi względem wierzyciela. Dodać należy, że prawo zatrzymania nie ma samoistnego charakteru, wiąże się z powstaniem konkretnej wierzytelności i stanowi swoisty sposób zabezpieczenia roszczenia dłużnika.

Instytucja prawa zatrzymania w kodeksie cywilnym nie została uregulowana w sposób jednolity. W niniejszej sprawie podstawę prawną zarzutu stanowiły przepisy art. 461 § 1 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. i wyłącznie one będą stanowiły przedmiot dalszych rozważań. W myśl pierwszego z nich: „Zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania)”. Drugi z wymienionych przepisów przede wszystkim konkretyzuje osobę uprawnioną

do skorzystania z prawa zatrzymania oraz osobę wierzyciela: „Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych”.

W procesie o wydanie rzeczy prawo zatrzymania realizuje się poprzez zgłoszenie idącego w tym kierunku zarzutu. Zarzut ten ma charakter odraczający, w tym sensie, że jego uwzględnienie (w przypadku kiedy powództwo o wydanie rzeczy jest uzasadnione) nie prowadzi do oddalenia powództwa. Sąd uwzględniając zarzut zatrzymania uzależnia realizację obowiązku wydania rzeczy od jednoczesnego uiszczenia przez powoda równowartości poczynionych na rzecz nakładów.

Rzeczą Sądu rozpoznającego zarzut oparty na prawie zatrzymania jest dokładna analiza przesłanek warunkujących jego skuteczność. Sąd winien zbadać, czy podmiot podnoszący zarzut jest jednocześnie uprawniony do skorzystania z prawa zatrzymania, czy istnieje roszczenie, którego spełnienia lub zabezpieczenia domaga się dłużnik, czy roszczenie to jest skuteczne względem wierzyciela. Odpadnięcie jednej z wymienionych przesłanek, (muszą być spełnione kumulatywnie) dyskwalifikuje sam zarzut, co pozwala Sądowi orzekającemu w sprawie na odstąpienie od badania zaistnienia pozostałych przesłanek.

W niniejszej sprawie skuteczność zarzutu zatrzymania opartego na przytoczonej powyżej podstawie prawnej wymagała przyjęcia że:

- strona pozwana jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu,
- przysługuje jej roszczenie o zwrot nakładów,
- roszczenie jest skuteczne względem wieczystego użytkownika, który nabył swoje prawo na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu w przedmiocie przysądzenia wieczystego użytkownika, wydanego w postępowaniu egzekucyjnym

Faktem bezspornym jest, że powodowie nabyli prawo wieczystego użytkowania spornej nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Przepisy regulujące egzekucję z użytkowania wieczystego, w sprawach nie uregulowanych odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów o egzekucji z nieruchomości - art. 1004 k.p.c. Egzekucja użytkowania wieczystego obok samego prawa obejmuje również prawo własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostki samorządu terytorialnego przez wieczystego użytkownika wraz z przynależnościami - art. 1006 k.p.c. Przejście prawa wieczystego użytkowania na nabywcę następuje wraz z uprawomocnieniem się postanowienia Sądu w przedmiocie przysądzenia tego prawa na rzecz nabywcy.

Nabycie użytkowania wieczystego (prawa podmiotowego) w trybie egzekucji sądowej jest zaliczane do cywilnoprawnych sposobów nabycia tego prawa. Bezspornie przyjmuje się, że nabycie to ma charakter pierwotny i translatywny. O pierwotnym charakterze nabycia przedmiotowego prawa świadczy fakt, że w tym przypadku nie mamy do czynienia z następstwem prawnym. Pomiędzy poprzednim użytkownikiem wieczystym (dłużnikiem egzekwowanym) a nowym użytkownikiem wieczystym (nabywcą w toku egzekucji) nie zachodzi żaden stosunek prawny. W szczególności przepisy regulujące postępowanie egzekucyjne nie dają podstaw do przyjęcia tezy o istnieniu takiego następstwa. W konsekwencji w relacjach między użytkownikiem wieczystym, który nabył swoje prawo w postępowaniu egzekucyjnym a dłużnikiem egzekwowanym, któremu to prawo poprzednio przysługiwało nie występuje element „zależności sytuacji prawnej”. Takie uzależnienie sytuacji prawnej następcy od sytuacji prawnej jego poprzednika występuje w przypadkach nabycia pochodnego i mówiąc najogólniej sprowadza się do tego, że nabywca uzyskuje określone prawo w takich granicach w jakich przysługiwało ono zbywcy.

Za translatywnym charakterem nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze egzekucji sądowej przemawia fakt, że już z istoty egzekucji wynika, że prawo to musi istnieć i przysługiwać dłużnikowi. Uprawomocnienie się postanowienia w przedmiocie przysądzenia użytkowania wieczystego warunkuje

nie powstanie nowego prawa ale przejście już istniejącego (przysługującego dotychczas dłużnikowi egzekwowanemu) na nabywcę.

Nabycie prawa podmiotowego (a w tym użytkownika wieczystego) w drodze egzekucji sądowej bez żadnych obciążeń wynika z samego charakteru tego nabycia jak również z wyraźnej w tym względzie regulacji kodeksowej.

Ustawodawca w sposób pośredni - w treści art. 1000 k.p.c. - wyraził zasadę, że nabycie prawa własności w drodze egzekucji sądowej następuje bez jakichkolwiek obciążeń. Zasada ta na podstawie art. 1004 k.p.c. ma zastosowanie również do nabycia w tym trybie prawa użytkownika wieczystego. Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu użytkownika wieczystego (własności) wygasają wszelkie prawa obciążające tą nieruchomości oraz skutki zabezpieczenia roszczeń osobistych na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Należy wyjaśnić, że pod pojęciem: „wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości” przyjmuje się ograniczone prawa rzeczowe (np. użytkowanie, służebność) oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości, tj. zabezpieczone poprzez ich ujawnienia w księdze wieczystej. Jeśli chodzi o te ostatnie (prawa i roszczenia osobiste) to w momencie rozpoczęcia obowiązywania przepisu art. 1000 k.p.c. podstawę prawną do ich ujawnienia w księdze wieczystej stanowił art. III pkt 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94) utrzymujący w mocy przepisy art. 290 – 293 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319). W świetle tych przepisów do praw i roszczeń osobistych, które mogły być ujawnione w księdze wieczystej należały w szczególności: roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, roszczenia o ustanowienie praw rzeczowych ograniczonych, prawo najmu, dzierżawy, prawo odkupu, prawo pierwokupu. Prawa i roszczenia osobiste przez ich ujawnienie w księdze wieczystej uzyskiwały na wzór praw rzeczowych rozszerzoną skuteczność, tj. stawały się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Pozostające w mocy po wejściu w życie kodeksu cywilnego przepisy Dekretu prawo rzeczowe zostały następnie uchylone przez art. 126 pkt 2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. *De lege lata* podstawę prawną do ujawnienia praw i roszczeń osobistych w księdze wieczystej stanowi art. 16 ostatnio powołanej ustawy. W myśl tego przepisu w księdze wieczystej mogą być ujawnione w szczególności prawa i roszczenia wskazane w pkt 1 – 6 (np. prawo najmu, dzierżawy, odkupu, pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego) a ponadto (zwrot w szczególności wskazuje na to że katalog praw i roszczeń osobistych ma charakter otwarty), jak słusznie przyjmuje się w literaturze - wszelkie inne prawa lub roszczenia, które przepis ustawy wyposaża w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych.

Ujawnienie praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej powoduje, że ich nabycie przez czynność prawną osłania rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a ponadto uzyskują one skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu.

W przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (nabycia pochodnego) następca prawny wstępuje w sytuację prawną zbywcy, a wszelkie prawa osobiste i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej odnoszą skutek w stosunku do niego. Inaczej jest w przypadku nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze egzekucji sądowej, które ma charakter nabycia pierwotnego, bez żadnych obciążeń. Nabywca w drodze egzekucji nie jest następcą prawnym dłużnika egzekwowanego. Powyższą zasadę potwierdza art. 1000 k.p.c., który wskazuje co dzieje się z prawami osobistymi i roszczeniami ujawnionymi w księdze wieczystej, które w przypadku nabycia pochodnego zachowałyby skuteczność wobec następcy prawnego.

Artykuł 1000 k.p.c. dopuszcza wyjątki od wskazanej powyżej zasady, uregulowane w § 2, 3 i 4. Tytułem przykładu można podać, że pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy, służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona

w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Dalsze wyjątki od zasady, że nabycie prawa w drodze egzekucji następuje bez obciążeń przewidują przepisy art. 1001, art. 1002 i art. 1011 k.p.c. Pierwszy dotyczy służebności gruntowej, drugi odnosi się do stosunku najmu i dzierżawy, a ostatni, który dotyczy wyłącznie użytkowania wieczystego jako prawa podlegającego egzekucji, wskazuje, że nabycie w tym trybie nie narusza ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości powstałych przed jej oddaniem w użytkowanie wieczyste.

Istotnego argumentu, potwierdzającego regułę, że wszelkie prawa obciążające nieruchomość wygasają z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (użytkowania wieczystego) – dostarcza przepis art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem ogłoszenie o licytacji dokonane przez komornika w formie publicznego obwieszczenia winno zawierać: „wyjaśnienie, że użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentów do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (użytkowania wieczystego)”. W świetle tego przepisu trudno uznać za zasadny pogląd, że tak istotne ze społecznego punktu widzenia prawa jak użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika wygasają, natomiast inne prawa nie ujawnione w księdze wieczystej i nie zgłoszone w toku egzekucji pozostają w mocy. Taki pogląd reprezentują skarżący opierając się na treści art. 1000 § 1 k.p.c. (wnioskowanie *a contrario*). Zważyć jednak należy, na co Sąd Najwyższy wielokrotnie zwracał uwagę, że niedopuszczalne jest wnioskowanie *a contrario* wtedy gdy pozostaje w oczywistej sprzeczności z zasadami konstytucyjnymi, regułami wykładni systemowej i celowościowej lub prowadzi do rezultatów nieracjonalnych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1998 r., III CZP 44/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 87). Do takich rezultatów prowadzi wykładnia przepisu art. 1000 § 1 k.p.c. zaproponowana przez skarżących. Nie można jednak przyjąć, że prawa i roszczenia osobiste, które na skutek ujawnienia ich w księdze wieczystej uzyskują rozszerzoną skuteczność

wygasają na skutek uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, natomiast prawa i roszczenia, które z tak wzmożonej ochrony nie korzystają, pozostają w mocy.

Należy zwrócić uwagę również na fakt, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego z jednej strony umożliwiają ochronę osób, którym przysługują określone prawa do nieruchomości będącej przedmiotem licytacji, z drugiej natomiast strony zabezpieczają interes nabywcy w drodze egzekucji, przed skutkami nabycia określonego prawa wraz z obciążeniami, o których nabywca nie wiedział.

Na podstawie art. 945 § 1 i 2 w zw. z art. 922 k.p.c. komornik o terminie opisu i oszacowania zawiadamia znanych mu uczestników, tj. wierzyciela, dłużnika, osoby którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a także przez obwieszczenie publiczne uczestników, o których nie ma wiadomości, oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych, aby przed ukończeniem opisu zgłosiły swoje prawa. Zgłoszone prawa do nieruchomości komornik wymienia w protokole opisu i oszacowania art. 947 § 1 pkt 8 k.p.c. W oszacowaniu podaje się osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości. Wartości powyższe podaje się z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartość praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość – art. 948 § 2 k.p.c. W ogłoszeniu o licytacji (w formie publicznego obwieszczenia) komornik wyjaśnia wszystkim zainteresowanym, że użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentów do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (użytkowania wieczystego) - art. 953 § 1 pkt 7) k.p.c. Po wywołaniu licytacji komornik podaje do wiadomości obecnych w szczególności: ciążące na nieruchomości zaległości w podatkach państwowych oraz innych daninach publicznych, jeżeli wysokość tych sum jest zgłoszona, z wyjaśnieniem, które z nich obciążają nabywcę bez zaliczenia na cenę nabycia, prawa obciążające

nieruchomość, które będą utrzymane w mocy z zaliczeniem i bez zaliczenia na cenę nabycia – art. 973 pkt 5) i 6) k.p.c.

Wszystkie powyżej przytoczone przepisy, wskazują na taki sposób uregulowania postępowania egzekucyjnego, który umożliwi ochronę interesu nabywcy w toku egzekucji. Nabywca (in spe) ma możliwość zapoznania się ze stanem prawnym nieruchomości. W szczególności jest informowany o tym, które prawa i roszczenia nie wygasają – wbrew przyjętej regule - na skutek uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie przysądzenia własności (użytkowania wieczystego).

Po wyjaśnieniu istoty nabycia praw w toku egzekucji sądowej należy zastanowić się czy Sąd drugiej instancji słusznie przyjął, że pozwanym w stosunku do powodów nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. Rozstrzygnięcie tej kwestii jest o tyle istotne, że przesądza o zasadności podniesionego przez pozwanych – a nie uwzględnionego przez Sąd drugiej instancji - zarzutu opartego na prawie zatrzymania. Na wstępie należy przesądzić kwestię, że roszczenie o zwrot nakładów nie jest roszczeniem osobistym, które może zostać ujawnione w księdze wieczystej. Roszczenie to nie posiada elementów właściwych prawom rzeczowym, jego przedmiotem nie jest nieruchomość, roszczenie to nie zmierza do zmiany istniejących stosunków prawnorzeczowych. W konsekwencji należy przyjąć, że nie jest to roszczenie, o którym traktuje w sposób bezpośredni przepis art. 1000 § 1 k.p.c.

Z ustaleń faktycznych jakie poczynił sąd pierwszej instancji, a przyjął je jako własne sąd odwoławczy wynika, że budynek mieszkalny wymagał kapitalnego remontu, a pozwani od czasu zamieszkania wykonali remont i zagospodarowali działkę. Przez nakłady konieczne rozumie się wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem

Roszczenie o zwrot nakładów koniecznych ma charakter obligacyjny, powstaje i staje się wymagalne z momentem ich dokonania. Kwestie te zostały przesądzone w bogatym orzecznictwie Sądu Najwyższego i w tym miejscu nie wymagają szerszego uzasadnienia (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.; uzasadnienie wyroku Sądu

Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 480/06, nie publ.). W tym też momencie powstało i stało się wymagalne roszczenie o ich zwrot, którego adresatem był aktualny użytkownik wieczysty (spółka T.). Roszczenie to mające charakter obligacyjny nie przeszło i nie mogło przejść na nabywcę nieruchomości w toku egzekucji, roszczenie to „nie idzie za rzeczą” i skuteczne jest tylko w stosunku do podmiotu zobowiązanego, a nie każdorazowego użytkownika wieczystego. Ponadto należy zważyć, że przyjęcie poglądu, w myśl którego pozwanym przysługuje roszczenie o zwrot nakładów w stosunku do powodów (nabywców w toku egzekucji) w żadnej mierze nie uwzględnia charakteru prawnego nabycia praw, w tym szczególnym trybie. Pierwotny charakter nabycia prawa w toku egzekucji i brak jakichkolwiek przepisów szczególnych, które dopuszczałyby w drodze wyjątku przejście takiego roszczenia stanowią argumenty jednoznacznie przemawiające na niekorzyść skarżących. Zatem słusznie Sąd drugiej instancji nie uwzględnił zarzutu opartego na prawie zatrzymania, bowiem warunkiem koniecznym powstania samego prawa zatrzymania jest istnienie roszczenia przysługującego dłużnikowi względem wierzyciela.

Sąd Najwyższy uznając obie podstawy kasacyjne za nieusprawiedliwione rozstrzygnął jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.