



Sygn. akt I CSK 3/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa A. K. W.
przeciwko Bankowi "Polska Kasa Opieki" S.A. w W.
o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2008 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 25 maja 2007 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 maja 2007 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda A. K. W. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 18 maja 2005 r. zapadłego w sprawie przeciwko Bankowi Polska Kasa Opieki S.A. w W. o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód w dniu 23 października 2002 r. około godziny 11 - tej zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu nr [...] znajdującego się w budynku przy ul. Ś. [...] w W. nabywając to prawo od M. H. D. Przeciwko zbywczyni toczyło się postępowanie egzekucyjne z wniosku pozwanego Banku, w ramach którego komornik złożył wniosek o wpisanie w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym. Wniosek wpłynął do sądu w dniu 23 października 2002 r. o godz. 9²¹, wpis dokonany został na podstawie postanowienia z dnia 24 marca 2003 r. Apelacja powoda od tego postanowienia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 17 września 2003 r. W dniu 26 marca 2004 r. powód złożył skargę na czynności komornika, która w chwili orzekania przez Sąd pierwszej instancji nie była rozpoznana.

W takiej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powoda nie może zostać uwzględnione, gdyż wniesienie skargi na czynności komornika wyłącza możliwość wystąpienia z powództwem o zwolnienie przedmiotu od egzekucji. Ponadto Sąd pierwszej instancji wskazał na niemożliwość zastosowania w sprawie art. 5 u.k.w.h., gdyż rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni jedynie nabywcę prawa od nieuprawnionego podmiotu ujawnionego w księdze. Sąd Okręgowy przyjął także, że zajęcie nabytej przez powoda nieruchomości nastąpiło w dniu 23 października 2002 r. o godz. 9²¹ i jest skuteczne wobec niego z uwagi na to, że umowa przenosząca prawo do lokalu została zawarta 23 października 2002 r. około godz. 11, a więc już po dokonaniu zajęcia.

Powód wniósł apelację zawierającą szereg zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz przepisów postępowania. W toku postępowania apelacyjnego uzupełniono postępowanie dowodowe w celu ustalenia kolejności i przebiegu

czynności związanych z wszczęciem egzekucji oraz zajęciem nieruchomości. Dopuszczono także dowody na okoliczność wiedzy powoda o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny oddalił apelację podzielając stanowisko Sądu Okręgowego co do skuteczności wobec powoda zajęcia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Sąd odwołał się do wynikającego z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece domniemania zgodności prawa ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a także do treści art. 925 § 1 k.p.c. Wskazał, że nieruchomość jest zajęta w stosunku do dłużnika z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty, natomiast w stosunku do osób trzecich z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Ponadto, w stosunku do każdego, kto wcześniej wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą powzięcia wiadomości (art. 925 § 2 k.p.c.). Wpis ma moc wsteczną od chwili jego złożenia (art. 29 u.k.w.h.) co odnosi się także do wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji. Sąd drugiej instancji odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1997 r., I CKN 96/96 (OSNC 1997, nr 10, poz. 142) dzieląc wyrażony tam pogląd, że skutek zajęcia nieruchomości w stosunku do jej nabywcy następuje z mocy prawa, jednak - odmiennie niż Sąd Najwyższy - przyjął, że jego wsteczna skuteczność zależy od uczynienia wzmianki o wniosku. Sąd wskazał również, że wzmianka o wniosku komornika została ujawniona w dniu 23 października 2002 r. o godzinie 9²¹. Oznacza to, że od tej chwili nieruchomość została skutecznie zajęta w stosunku do powoda (art. 925 § 1 k.p.c.), który stał się dłużnikiem rzeczowym i nie będąc osobą trzecią nie może dochodzić zwolnienia od egzekucji w oparciu o art. 841 k.p.c.

Skarga kasacyjna powoda oparta została na obu podstawach. W ramach naruszenia prawa materialnego wskazuje się uchybienie przez Sąd drugiej instancji art. 5 w związku z art. 8 i 9 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej powód podnosi naruszenie art. 29 u.k.w.h. w związku z art. 316 § 1 k.p.c. i w związku z art. 13 § 2 k.p.c.; naruszenie art. 925 § 1 k.p.c. w związku z art. 930 § 1 i art. 841 k.p.c. oraz naruszenie art. 378 w związku z art. 382, 316 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany Bank wniósł w pierwszej kolejności o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, a w razie jej przyjęcia - oddalenie skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej analizowane są, w kontekście naruszenia wskazanych przepisów, w istocie dwa zagadnienia. Pierwsze to wsteczna moc wpisu o toczącej się egzekucji z nieruchomości (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm., w związku z art. 925 § 1 k.p.c.); drugie - dopuszczalność dokonania takiego wpisu, gdy w okresie między złożeniem przez komornika wniosku a dokonaniem wpisu nastąpi zmiana właściciela nieruchomości, do której kierowana jest egzekucja.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zagadnienia przedstawionego jako drugie, Sąd Najwyższy zauważa, że z zawartego w skardze kasacyjnej wyводу prawnego wynika, iż skarżący odwołuje się do bardziej ogólnego problemu, a mianowicie, czy sąd wieczystoksięgowy powinien przy orzekaniu o wniosku uwzględniać stan z chwili jego złożenia, czy też stan z chwili orzekania (jak wynika z art. 316 k.p.c.). W ten sposób skarżący próbuje wykazać, że prawomocny wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nabytej przez niego nieruchomości jest wadliwy, gdyż w chwili jego dokonywania właścicielem nieruchomości nie był już dłużnik egzekwowany.

Problem ten, mimo swojego kontrowersyjnego charakteru i istotnego znaczenia dla praktyki, nie może stać się przedmiotem analizy w ramach rozpoznawanej sprawy. Wpis o toczącej się egzekucji został bowiem prawomocnie dokonany (w marcu 2003 r.) i nie jest możliwe jego kwestionowanie.

Zagadnienie mocy wstecznej wpisu dokonanego w księdze wieczystej było przedmiotem rozważań zarówno orzecznictwa, jak i doktryny. Jednak kwestia mocy wstecznej wniosku o dokonanie wpisu o toczącej się egzekucji wprost rozważana była przede wszystkim w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1997 r., I CKN 96/96 (OSNC 1997, nr 10, poz. 142). Sąd Najwyższy wyraził wówczas pogląd, że skutek zajęcia nieruchomości wymieniony w art. 930 § 1 zdanie 1 k.p.c. następuje z mocy prawa bez względu na to, czy sąd wieczystoksięgowy dokonał

wzmianki, o której mowa w art. 626⁷ § 2 k.p.c. (poprzednio art. 45 ust. 1 u.k.w.h.). Pogląd ten, podzielany co do zasady przez skład orzekający w niniejszej sprawie, wymaga jednak pewnego doprecyzowania, gdy chodzi o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o egzekucji z nieruchomości (art. 924 k.p.c.). Potrzeba takiego doprecyzowania stała się szczególnie wyraźna w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy.

Przede wszystkim należy zauważyć, że księgi wieczyste jako oficjalne rejestry mające na celu uczynienie dostępnymi informacji odnoszących się do stanu prawnego nieruchomości, są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów ani wniosków, o których uczyniono wzmiankę (art. 2 u.k.w.h.). Obowiązuje ustawowe domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.), a w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych - art. 5 u.k.w.h.). Treść przytoczonych uregulowań prowadzi do wniosku, że decydujące znaczenie na treść księgi wieczystej, a osoba, która nie zapoznała się z treścią wpisów i wzmianek o wnioskach, ponosi ryzyko dokonania niekorzystnej dla siebie czynności prawnej.

Powyższe stwierdzenia o charakterze ogólnym odnoszą się także do osoby nabywającej nieruchomość, która została zajęta w toku egzekucji. Artykuł 924 k.p.c. nakłada na komornika obowiązek przesłania, jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania, o którym mowa w art. 923 k.p.c., do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, wniosku o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku - art. 626⁷ § 2 k.p.c.). Od momentu pojawienia się w księdze wieczystej wzmianki o wniosku osoba zainteresowana nabyciem zajętej nieruchomości ma możliwość dowiedzenia się, że do sądu wpłynął wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości. Od tego też momentu można obciążyć ją negatywnymi skutkami braku wiedzy o treści księgi wieczystej.

Uwagi zawarte w przedstawionym wywodzie powinny mieć znaczenie dla dokonywania wykładni art. 925 § 1 k.p.c. w związku z art. 29 u.k.w.h. Przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomości jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania oraz w stosunku do osób trzecich, nieruchomości jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie zaś z art. 29 u.k.w.h. wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia postępowania. Co do zasady zatem w stosunku do osób trzecich, a więc innych niż dłużnik egzekwowany, oraz w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości wywiera moc od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

Działanie powyższej zasady musi jednak zostać ograniczone, gdyż nie sposób rozciągać skuteczności zajęcia nieruchomości w stosunku do osoby trzeciej na czas, kiedy nie miała ona możliwości dowiedzenia się o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu. Przyjęcie, że w stosunku do osoby trzeciej zajęcie nieruchomości jest skuteczne od chwili wcześniejszej niż umieszczenie w księdze wzmianki o wniosku pozostawałoby w sprzeczności z zasadą bezpieczeństwa obrotu, której służy instytucja ksiąg wieczystych. Ponadto, przyjęcie, że niekorzystne dla osoby następstwa zajęcia nieruchomości (skuteczność w stosunku do niej takiego zajęcia) mogą powstać niezależnie od tego, czy w księdze wieczystej został dokonany nie tylko wpis o wszczęciu egzekucji, ale nawet wzmianka o wniosku, byłoby wysoce krzywdzące dla takiej osoby, a nadto nieracjonalne. Nie sposób obarczać osobę trzecią ujemnymi skutkami niezapoznania się przez nią z treścią księgi wieczystej, gdy stosowne wpisy bądź wzmianki o wnioskach nie zostały jeszcze dokonane.

Odnosząc to wszystko do okoliczności rozpoznawanej sprawy trzeba stwierdzić, że bardzo krótki czas, jaki upłynął pomiędzy złożeniem wniosku przez komornika a zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości przez powoda (niecałe dwie godziny) nakazuje ze szczególną ostrożnością i wnikliwością ustalać, czy w chwili zawierania umowy w księdze wieczystej znajdowała się już wzmianka o wniosku. Ustalone w sprawie okoliczności czynią to wysoce wątpliwym. Należy

także podkreślić, że nawet gdyby wzmianka o wniosku została dokonana w księdze wieczystej dokładnie w tym samym czasie, co jego złożenie, nie sposób bez popadnięcia w skrajny formalizm, pozostający w sprzeczności nie tylko z celami księgi wieczystej, ale także ze zdrowym rozsądkiem, przyjąć, na podstawie art. 925 § 1 k.p.c., skuteczność dokonanego zajęcia w stosunku do osoby nabywającej zajętą nieruchomości w kilkadziesiąt minut później.

Powyższe stwierdzenia nie przesądzają natomiast wyniku niniejszego postępowania. Zgodnie z art. 925 § 2 k.p.c. w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie został dokonany. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zostało ustalone przez Sąd drugiej instancji, czy powód powziął wiadomość o egzekucji wcześniej niż został złożony wniosek przez komornika uznając tę okoliczność za nieistotną. Tymczasem może ona przesądzić o wyniku toczącego się procesu. Tym samym za trafne uznać należy zawarte w skardze kasacyjnej zarzuty dotyczące nieodniesienia się Sądu Apelacyjnego do wskazanej kwestii.

Przyjęcie przedstawionej interpretacji art. 925 § 1 k.p.c. w związku z art. 29 u.k.w.h. zwalnia Sąd Najwyższy z odnoszenia się do problemu zakresu działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jego rozstrzygnięcie nie jest konieczne dla orzeczenia o zasadności kasacji.