



Sygn. akt V CSK 372/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] o
zwolnienie od egzekucji,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 marca 2016 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 23 stycznia 2015 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego
adwokatowi K.B. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych
powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem
zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w
postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2015 r. Sąd Apelacyjny w sprawie z powództwa E. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] o zwolnienie od egzekucji oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 26 maja 2014 r. oddalającego powództwo.

Powódka E. K. domagała się zwolnienia od egzekucji odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer 10 położonego przy ul. Z.[...].

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka i jej mąż w dniu 24 września 2008 r. sprzedali lokal mieszkalny nr 10, objęty księgą wieczystą nr KA .../2, P. B. za kwotę 150 000 zł. Tego samego dnia powódka i jej mąż zawarli z nabywcą mieszkania P.B. przed notariuszem przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu. W umowie tej postanowiono, że P. B. sprzeda przedmiotowy lokal powódce i jej mężowi z cenę 157 000 zł, nie wcześniej niż 1 stycznia i nie później niż 31 stycznia 2019 r. pod warunkiem że powódka wraz z mężem będą wynajmowali lokal aż do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Następnie P. B. jako wynajmujący a powódka i jej mąż jako najemcy zawarli umowę najmu lokalu. W lokalu tym powódka nadal zamieszkuje. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest wierzycielem P. B. Dysponując tytułami wykonawczymi wydanymi przez Sąd Rejonowy w B. (w sprawach: I Nc .../12, I Nc .../13, I Nc .../14) pozwana wszczęła sądowe postępowanie egzekucyjne, w toku którego egzekucja została skierowana do przedmiotowego lokalu mieszkalnego należącego do dłużnika.

Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie zaistniała określona w art. 841 § 1 k.p.c. przesłanka powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji. Wskazał, że powódka nie jest właścicielką lokalu, w którym zamieszkuje, a prawo do tego lokalu przysługuje dłużnikowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która może skierować egzekucję do każdego składnika majątkowego dłużnika, w tym także do odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Nie doszło zatem do naruszenia prawa powódki wskutek skierowania egzekucji do tego składnika majątku. Zawarcie przez dłużnika pozwanej z powódką przedwstępnej umowy

sprzedaży lokalu oraz oddanie go w najem nie uniemożliwia pozwanej skutecznego zaspokojenia się z tego składnika majątkowego.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko Sądu Okręgowego. Wskazał, że powództwo ekscydencyjne przewidziane w art. 841 § 1 k.p.c. wytoczyć może osoba, której do zajętego przedmiotu przysługuje prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe, ewentualnie niektóre prawa obligacyjne, jednak w tym ostatnim przypadku tylko wtedy, gdy zajęta u dłużnika rzecz nie jest jego własnością, a także gdy na korzyść tej osoby istnieje obowiązujący dla wierzyciela zakaz zbywania lub obciążania takiego przedmiotu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, żadna z powyższych okoliczności nie zachodziła w niniejszej sprawie. Nie ulega wątpliwości, że powódka nie jest właścicielką lokalu, a przysługujące jej prawo obligacyjne – prawo najmu dotyczy rzeczy będącej przedmiotem własności dłużnika, przeciw któremu została skierowana egzekucja. Nie został także na rzecz powódki ustanowiony umowny zakaz zbywania lub obciążania przez P. B. przedmiotowego lokalu. Podsumowując, Sąd Apelacyjny uznał, że wynikająca z umowy przedwstępnej ekspektatywa nabycia lokalu na własność nie jest prawem, które stanowić może podstawę roszczenia o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji.

Powódka E. K. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 stycznia 2015 r., zaskarżając ten w wyrok w zakresie punktu pierwszego – w którym oddalono apelację. Wyrokowi temu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie: błędną wykładnię art. 841 § 1 k.p.c. oraz niezastosowanie art. 390 § 2 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonym zakresie i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zwolnienie od egzekucji lokalu mieszkalnego nr 10 położonego przy ul. Z., ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie prawa osoby trzeciej w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c. może nastąpić wówczas, gdy wierzyciel nie ma uprawnienia, by zaspokoić swą należność

z zajętego przedmiotu lub prawa, pomimo że z formalnego punktu widzenia istnieją przesłanki, które zezwalają organom egzekucyjnym na skierowanie egzekucji do zajętego przedmiotu lub prawa. Kodeks postępowania cywilnego, odmiennie niż to czynił kodeks poprzednio obowiązujący, nie określił, naruszenie jakich praw może stanowić podstawę powództwa ekscydencyjnego. Przykładowe wskazanie sytuacji, w których skierowanie egzekucji do przedmiotu stanowiło naruszenie prawa osoby trzeciej, zawierał art. 574 § 1 k.p.c. z 1930 r. W myśl tego przepisu mogło to nastąpić, w szczególności gdy:

- 1) przedmiot stanowił własność osoby trzeciej,
- 2) przysługiwało jej na przedmiocie ograniczone prawo rzeczowe, a ustawa nie nakazywała tego prawa w inny sposób w egzekucji uwzględnić,
- 3) przedmiot nie należał do dłużnika, a osoba trzecia miała prawo żądać zwrotu tego przedmiotu,
- 4) na korzyść osoby trzeciej istniał obowiązujący dla wierzyciela zakaz zbywania lub obciążania przedmiotu.

Jak wskazuje się doktrynie uregulowanie to nie pozostało bez wpływu na wykładnię w orzecznictwie w tym zakresie art. 841 § 1 (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1992 r., III CZP 5/92, OSNC 1992/9/157).

W uzasadnieniu wyroku z dnia 9 stycznia 2003 r., IV CK 327/02 (M. Praw. 2004, nr 3, s. 106) Sąd Najwyższy wskazał, że poszukując właściwego ratio legis art. 841, w pewnym stopniu można posłużyć się wskazaniem wynikającym z odpowiedniego przepisu art. 574 § 1 k.p.c. z 1930 r. Przykładowy charakter podstaw powództwa określonych w powołanym art. 574 § 1 k.p.c. z 1930 r. skłonił współczesnego ustawodawcę do rezygnacji z tej techniki legislacyjnej; nie ma jednak przesłanek do supozycji, jakoby w obecnym przepisie art. 841 k.p.c. doszło do ich istotnego rozszerzenia kosztem wierzycieli egzekwujących. Przyjmuje się w dalszym ciągu, że podstawę powództwa ekscydencyjnego stanowi naruszenie praw podmiotowych osoby trzeciej (zarówno bezwzględnych, jak i względnych) w postępowaniu egzekucyjnym. Naruszenie praw, o których stanowi art. 841 § 1 k.p.c., odnosi się tylko do naruszenia praw majątkowych. Spośród praw bezwzględnych, których naruszenie uprawnia do poszukiwania ochrony na

podstawie art. 841 § 1, w pierwszej kolejności wymienia się – z uwagi na jego charakter i najpełniejszą treść – prawo własności oraz współwłasność jako stanowiącą odmianę własności a dalej ograniczone prawa rzeczowe.

W doktrynie przyjmuje się zgodnie, że ograniczone prawa rzeczowe, zwłaszcza zastaw i hipoteka, nie mogą być naruszone przez egzekucję w rozumieniu art. 841, gdyż są chronione w egzekucji w inny sposób. Wiąże się to z możliwością uczestnictwa wierzycieli rzeczowych (zastawnika, wierzyciela hipotecznego) w podziale sumy uzyskanej przez egzekucję z przedmiotu zastawu lub hipoteki, wszczętą na wniosek innego wierzyciela (zob. uzasadnienie wymienionej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1992 r. III CZP 5/92, OSNC 1992, Nr 9, poz. 157). Zajęcie w toku egzekucji przedmiotu obciążonego ograniczonym prawem rzeczowym stanowi naruszenie prawa osoby trzeciej w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c. tylko wówczas, gdy ustawa nie nakazuje uwzględniać tego prawa w egzekucji w inny sposób. Poza przysługującymi osobie trzeciej ograniczonymi prawami rzeczowymi także prawa względne, które uzyskały przez wpis w księdze wieczystej rozszerzoną (poza stosunek zobowiązaniowy, z którego wynikają) skuteczność, są chronione w egzekucji z nieruchomości. Zgodnie z art. 922 k.p.c., uczestnikami postępowania egzekucyjnego z nieruchomości są również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości poprzez ich wpis w księdze wieczystej. Sposób ochrony tych praw w egzekucji z nieruchomości reguluje art. 1000 § 1 k.p.c. (wyr. SA w Lublinie z 9.12.1998 r., I ACA 352/98, niepubl.). Chociaż roszczenia te wygasają z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, to jednak z mocy art. 1000 § 1 k.p.c., na ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji (art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.). W ten sposób pozycja kupującego, który uwidoczniał swoje roszczenie o przeniesienie własności w księdze wieczystej jest podobna do pozycji wierzyciela hipotecznego. Poza tym, uprawniony w ten sposób z umowy przedwstępnej, decydując się na nabycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego, może przystąpić do licytacji, nie składając rękojmi (art. 964 § 1 k.p.c.) a następnie

może zaliczyć na poczet ceny własną wierzytelność na warunkach określonych w art. 968 k.p.c.

W rozpoznanej sprawie powódka powołuje się na przysługujące jej wobec dłużnika przyszłe roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lokalowej na podstawie umowy sprzedaży zawartej wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 6 września 2008 r., o ile dłużnik nie wykona swego zobowiązania z umowy przedwstępnej do 31 stycznia 2019 r. Wobec tego powstaje pytanie, czy jest to prawo, które można chronić na podstawie art. 841 § 1 KPC, ponieważ narusza je wszczęta egzekucja. Wykładnia językowa przepisu nie daje zadowalającej odpowiedzi. Wykładnia systemowa i celowościowa wskazuje, że nie każde prawo podmiotowe względne i to w nieograniczonym zakresie podlega ochronie w drodze powództwa ekscydencyjnego, bowiem wówczas doszłoby do podważenia reguły wynikającej z art. 803 k.p.c., według której wierzyciel może zaspokoić się z całego majątku dłużnika zwłaszcza w takiej sytuacji, jak w niniejszej sprawie, kiedy roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości może powstać po ponad 10 – u latach od zawarcia umowy przedwstępnej.

Jak widać, ustawodawca w postępowaniu egzekucyjnym uwzględnił, ale jedynie w określonym zakresie i w określony sposób, przysługujące osobom trzecim roszczenia osobiste - w tym roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Dlatego usprawiedliwione jest wnioskowanie, iż inne prawa względne i wynikające z nich roszczenia osobiste, które odnoszą się do zajętej nieruchomości, w tym także roszczenia przysługujące wobec dłużnika – właściciela nieruchomości o zawarcie umowy przenoszącej jej własność, nie stanowią co do zasady podstawy do zwolnienia tej nieruchomości od zajęcia. Trudno przyjąć, żeby roszczenie powódki, nie wpisane do księgi wieczystej korzystało z szerszej ochrony i stanowiło skuteczną podstawę do powództwa ekscydencyjnego, którego konsekwencją byłoby zwolnienie od egzekucji zajętej nieruchomości i umożliwienie w przyszłości wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powódki. Sąd Najwyższy na podstawie § 19 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6, 12 ust. pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ... tekst jedn. Dz. U.

z 2013 r., poz. 461 ze zm. orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w postępowaniu kasacyjnym.

kc

db