

Sygn. akt I ACa 758/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.

o zwolnienie od egzekucji

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 maja 2014 r., sygn. akt II C 839/13,

- 1) oddala apelację;
- 2) nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. I ACa 758/14

UZASADNIENIE

Powódka domagała się zwolnienia od egzekucji odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w B. przy ul. (...), z tym uzasadnieniem, że lokal ów ona i jej nie żyjący już mąż zbyli P. B., od którego aktualnie go wynajmuje i od którego ma prawo go odkupić.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, że egzekucja nie narusza praw powódki i że dysponuje przeciwko P. B. (a także przeciwko powódce) tytułami wykonawczymi w oparciu, o które wszczęła egzekucję. Wskazała także na uchybienie przez powódkę ustawowego terminu do wytoczenia powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W dniu 24 września 2008 r. powódka i jej mąż sprzedali 150000,-zł P. B. objęty księgą wieczystą numer (...) lokalu mieszkalny numer (...) z przynależną piwnicą, z własnością którego związany jest wynoszący 179/10000 udział we własności nieruchomości wspólnej.

W tymże dniu między powódką, jej mężem i P. B. przed notariuszem doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży tego samego lokalu. W umowie tej P. B. zobowiązał się sprzedać powódce i jej małżonkowi ów lokal za 157000,-zł nie wcześniej niż 1 stycznia, nie później niż 31 stycznia 2019 r. pod warunkiem, że aż do zawarcia umowy przyrzeczonej powódka i jej małżonek będą lokal ów wynajmowali. Tego samego dnia między P. B. jako wynajmującym a powódką i jej mężem jako najemcami doszło do zawarcia umowy najmu tego lokalu; powódka zamieszkuje w nim nadal.

Powódka, po potrąceniu kwot od niej egzekwowanych (jej zadłużenie wobec pozwanej przekracza 12000,-zł), otrzymuje świadczenie w wysokości 1400,-zł netto, z czego spłaca zadłużenie córki po 400,-zł miesięcznie w wysokości.

Pozwana jest wierzycielem P. B. i dysponuje przeciwko niemu tytułami wydanymi w sprawach Sądu Rejonowego w B. I Nc 2553/12, I Nc 1245/13 i I Nc 488/14. W oparciu o te tytuły wykonawcze pozwana wszczęła sądowe postępowanie egzekucyjne, w toku którego egzekucja skierowana została go należącego do dłużnika lokalu mieszkalnego.

W dniu 26 sierpnia 2013 r. w kancelarii komorniczej stawiała się powódka, która oświadczyła, że sprzedała dłużnikowi lokal i zawarła z nim przedwstępną umowę sprzedaży oraz że zamieszkuje w tym lokalu. Komornik w związku z tym pismem z dnia 6 września 2013 r. powiadomił ją o terminie opisu i oszacowania lokalu, w którym ta zamieszkuje; zawiadomienie to powódka otrzymała w dniu 16 września 2013 r. W niniejszej sprawie pozew został wniesiony w dniu 28 sierpnia 2013 r.

Zarzut pozwanej, jakoby powódka nie dochowała określonego w art. 841§3 k.p.c. miesięcznego terminu do wytoczenia powództwa, jest chybiony, powództwo jednak nie nadawało się do uwzględnienia z innych przyczyn.

Zgodnie z art. 841§1 k.p.c. osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie egzekucji do niego narusza jej prawa.

Powódka powoływała się na zawarcie z dłużnikiem pozwanej, P. B. przedwstępnej umowy sprzedaży, okoliczność ta jednak nie może skutkować uznaniem, że zaistniała określona w art. 841§1 k.p.c. przesłanka. Powódka aktualnie nie jest właścicielką lokalu, w którym zamieszkuje, prawo do tego lokalu bowiem przysługuje dłużnikowi pozwanej, ta zaś ma prawo skierowania egzekucji 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 majątkowego. Zawarcie przez dłużnika pozwanej z powódką przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu oraz wynajęcie jej tego lokalu nie uniemożliwia pozwanej skutecznego zaspokojenia się z tego składnika majątkowego.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu przywołał Sąd normę art. 102 k.p.c.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku powódka zarzuciła obrazę art. 389§1 k.c. i w oparciu o ten zarzut wniosła o uchylenie tego wyroku.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy, ustalony przez Sąd Okręgowy, zgodny jest z materiałem dowodowym sprawy, nie został przez skarżącą zakwestionowany, nade wszystko zaś obejmuje okoliczności w istocie niesporne. Z tej przyczyny poczynione w pierwszej instancji ustalenia Sąd Apelacyjny uznaje za własne.

Spór w sprawie sprowadza się do tego, czy powódka jest tą osobą trzecią, o której mowa w art. 841§3 k.p.c., konkretnie zaś – czy jej uprawnienie wynikające z zawarcia przez nią z P. B. przedwstępnej umowy sprzedaży należącego doń lokalu, do którego skierowana została egzekucja, stwarza po jej stronie takie prawo, które wskutek skierowania do tego lokalu egzekucji może zostać naruszone. Odpowiedź na tak skonstruowane pytanie musi być negatywna.

W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że powództwo ekscydencyjne, o jakim mowa w art. 841§1 k.p.c., wytoczyć może osoba, której do zajętą przedmiot przysługuje bądź własność, bądź któreś z ograniczonych praw rzeczowych lub niektórych praw obligacyjnych (na przykład najem), w tym przypadku jednak 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. W sprawie niniejszej żadna z tych okoliczności nie zachodzi. Powódka z pewnością nie jest właścicielką zbytego ongiś P. B. lokalu, a służące jej prawo obligacyjne (z najmu) dotyczy rzeczy, która jest przedmiotem własności dłużnika egzekwowanego. Nie został także na rzecz powódki ustanowiony umowny zakaz zbywania lub obciążania przez P. B. lokalu, takiego skutku bowiem nie da się wywieść z zawartej przez nich przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Jedynym wynikającym z tej umowy zobowiązaniem P. B. było przeniesienie w określonym terminie i za uzgodnioną cenę własności lokalu na powódkę (i jej męża, obecnie zatem – na jego następców prawnych). Zobowiązanie takie nie stanowiło przeszkody do zbycia lokalu innej osobie (argument z art. 57§1 k.c.), a skutkiem takiego działania stać by się mogło tylko powstanie po stronie uprawnionych roszczenia odszkodowawczego w związku z niewykonaniem zobowiązania (art. 471 k.c.) lub – w razie spełnienia wszystkich przewidzianych w art. 59 k.c. przesłanek – o uznanie przenoszącej własność umowy za bezskuteczną. Rzecz w tym jednak, że w sprawie niniejszej P. B. nie rozporządził należącym do niego lokalem umownie, a prawo swe do niego utracić może wskutek egzekucji, powódce i ewentualnie innym następcom jej zmarłego męża zatem w razie zaistnienia niemożliwości świadczenia przez niego tego, do czego zobowiązał się w umowie przedwstępnej, pozostają jedynie roszczenia odszkodowawcze.

Rozważania powyższe prowadzą do wniosku, że trafnie i bez jakiegokolwiek obrazy normy art. 389§1 k.c. doszedł Sąd Okręgowy do przekonania, że wynikająca z umowy przedwstępnej ekspektatywa nabycia lokalu na własność nie jest tym prawem, które stanowić może podstawę roszczenia o zwolnienie zajętą przedmiotu od egzekucji.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Z uwagi na specyfikę sprawy i trudną sytuację materialną powódki zdecydował się Sąd Apelacyjny zastosować wyjątkowe unormowanie art. 102 k.p.c. i nie obciążać powódki kosztami postępowania apelacyjnego.