

Sygn. akt I ACa 936/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **F. D.**

przeciwko **W. J., (...) Sp. z o.o. w K.**

o zwolnienie spod egzekucji

na skutek apelacji pozwanego W. J.

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 października 2014 r. sygn. akt I C 746/11

1. **prostuje oczywistą niedokładność w opisie zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po słowie „Wyrok”, a przed słowami: „w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej” wpisuje „częściowo zaoczny w stosunku do (...) sp. z o.o. w K.”;**

2. **zmienia punkt II i III zaskarżonego wyroku w ten sposób, że dotychczasowym punktom nadaje oznaczenie II oraz treść:**

„odstępuje od obciążenia pozwanego W. J. kosztami procesu na rzecz powódki oraz kosztami sądowymi”;

3. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**

4. **odstępuje od obciążenia pozwanego W. J. kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz powódki.**

SSA Józef Wąsik SSA Wojciech Kościołek SSA Zbigniew Ducki

UZASADNIENIE

Powódka F. D. pozwem wniesionym w dniu 02 maja 2011 roku domagała się zwolnienia spod egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W.M. W. (1) w sprawie o sygn. akt Km 563/10 nieruchomości położonej w miejscowości W., składającej się z działek nr (...) zabudowanych budynkiem mieszkalnym o numerze (...) zajętej u strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w K. oraz zasądzenie od pozwanych (...) Sp. z o.o. i W. J. kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie żądania pozwu powódka podała, że w 2006 znajdując się w bardzo trudnej sytuacji finansowej zdecydowała się zaciągnąć pożyczkę pozabankową w spółce (...) Sp. z o.o. w kwocie 60 000,00 zł.

Zabezpieczeniem pożyczki miała być hipoteka na nieruchomości powódki położonej w miejscowości W. objętej księgą wieczystą (...). Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostało złożone przez powódkę w formie aktu notarialnego w dniu 10 stycznia 2007 roku.

W tym samym dniu powódka udzieliła pełnomocnictwa notarialnego umocowującego stronę pozwaną do sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Treść dokumentów została ustalona przez stronę pozwaną bez żadnej konsultacji z powódką. Przedstawiciele strony pozwanej spółce (...) Sp. z o.o. tłumaczyli powódce, że pełnomocnictwo jest niezbędne do reprezentowania powódki przed różnymi instytucjami. Powódka nie zdawała sobie sprawy jakie skutki prawne niesie za sobą udzielenie tego pełnomocnictwa. Strona pozwana (...) Sp. z o.o. posługując się tym pełnomocnictwem zawarła umowę warunkową sprzedaży nieruchomości powódki a następnie umowę przenoszącą własność tej nieruchomości na swoją rzecz. Umowy zostały zawarte bez wiedzy powódki.

Na skutek pozwu wniesionego przez F. D. umowa warunkowa z dnia 21.09.2007 roku oraz umowa przenosząca własność z 05.11.2007 roku zostały uznane za nieważne. Orzeczenie uprawomocniło się w dniu 07 kwietnia 2011 roku.

Skutkiem wyroku pozwana (...) Sp. z o.o. nie jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z której prowadzona jest egzekucja przeciwko tej spółce jako dłużnikowi. Okoliczność ta uzasadnia wytoczenie powództwa w oparciu o przepis art. 841 k.p.c. o zwolnienie spod egzekucji. (k.1-4)

Pozwany W. J. wniósł o oddalenie powództwa. oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany W. J. wskazał, że na podstawie umowy z dnia 01.12.2007 roku pożyczył spółce (...) Sp. z o.o. 100 000,00 zł a spółka dla zabezpieczenia pożyczki w dniu 19.09.2008 roku ustanowiła hipotekę na swojej nieruchomości obj. księgą wieczystą (...). Pierwotnym zabezpieczeniem pożyczki była hipoteka na nieruchomości położonej w Ż., jednakże za zgodą wierzyciela doszło do zmiany przedmiotu hipoteki.

Wobec nie spłacenia pożyczki przez spółkę (...) Sp. z o.o. W. J. jako wierzyciel wszczął egzekucję w oparciu o tytuł wykonawczy kierując tę egzekucję do nieruchomości, na której posiadał zabezpieczenie hipoteczne tj. nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Zarówno w dacie ustanowienia hipoteki jak i wszczęcia postępowania egzekucyjnego w księdze wieczystej (...) jako właściciel wpisana była spółka (...) Sp. z o.o.. Ustanowienie hipoteki przez stronę pozwaną na nieruchomości (...) podlega ochronie przewidzianej w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podniósł pozwany, że fakt prowadzenia przez powódkę postępowania w przedmiocie unieważnienia umów, które doprowadziły do nabycia nieruchomości przez pozwaną Spółkę, powinien być uwidoczniiony poprzez wpisanie ostrzeżenia do księgi wieczystej, czego powódka nie uczyniła. Stan taki uzasadnia pozostawanie przez W. J. w dobrej wierze przy ustanowieniu na jego rzecz hipoteki. W. J. wywiódł, że z racji przysługującej mu ochrony (ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych) pozwany uprawniony jest do prowadzenia egzekucji z nieruchomości powódki, na której zabezpieczona została wierzytelność pozwanego.

Strona pozwana (...) sp. z o.o. w K. nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie. Korespondencja sądowe do strony pozwanej kierowana była na adres ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców na podstawie przepisu art. 133 § 2a k.p.c.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo i obciążył pozwanego W. J. kosztami procesu i sądowymi.

W motywach orzeczenia wskazał Sąd Okręgowy na następujące fakty;

Powódka F. D. pożyczyła od spółki (...) Sp. z o.o. kwotę 60 000,00 zł. Następnie w dniu 10.01.2007 roku powódka wystawiła weksle na łączną kwotę 148 000,00 zł na rzecz remitenta spółki (...) Sp. z o.o. i ustanowiła hipotekę kaucyjną do kwoty 120 000,00 zł na nieruchomości własnej położonej w W., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,3713 ha, objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W.

W osobnym akcie notarialnym powódka udzieliła pełnomocnictwa do sprzedaży w/w (...) Sp. z o.o. dowolnej osobie, w tym tej spółce, za cenę nie niższą niż 60 000,00 zł.

Spółka (...) Sp. z o.o. posługując się pełnomocnictwem udzielonym przez powódkę w dniu 10.01.2007 roku, działając jako pełnomocnik powódki zawarła w dniu 21.09.2007 roku umowę warunkową sprzedaży na swoją rzecz nieruchomości stanowiącej własność F. D. a położonej w W., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,3713 ha, objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W.

W dniu 05.11.2007 roku zawarta została umowa przenosząca własność nieruchomości w wykonaniu umowy warunkowej. Przy zawarciu tej umowy powódka również była reprezentowana przez pełnomocnika – spółkę (...). z o.o

W dniu 07.12.2007 roku W. J. zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 100 000,00 zł oprocentowaną 0,3% w skali miesiąca. W dniu 11.12.2007 roku na rachunek W. J. wpłynęła kwota 100 000,00 zł, zaś w dniu 12.12.2007 roku W. J. przelał na rzecz spółki (...) kwotę 100 000,00 zł. Zabezpieczeniem pożyczki miała być hipoteka do kwoty 100 000,00 zł ustanowiona na nieruchomości w Ż.. Do ustanowienia tej hipoteki doszło w dniu 10.12.2007 roku.

W dniu 19.09.2008 roku spółka (...) Sp. z o.o. na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) ustanowiła hipotekę na rzecz W. J. na kwotę 100 000,00 zł tytułem zabezpieczenia pożyczki.

W dniu 19.01.2010 roku spółka (...) Sp. z o.o. poddała się egzekucji co do obowiązku zwrotu na rzecz W. J. kwoty pożyczki 100 000,00 zł oraz 10 800,00 zł (tytułem odsetek) na podstawie przepisu art. 777 §1 pkt 5 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 07.05.2010 roku Sąd Rejonowy (...)wK.nadała w/w aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności do kwoty 130 000,00 zł.

W oparciu o powyższy tytuł wykonawczy W. J. w dniu 14.07.2010 roku wszczął egzekucję przeciwko dłużnikowi (...) Sp. z o.o. przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w W. M. W. (2). Sprawy nadana została sygn. akt Km 563/10. W toku sprawy doszło do zajęcia nieruchomości objętej (...). W dacie wszczęcia egzekucji z nieruchomości własność nieruchomości według treści działu II księgi przysługiwała stronie pozwanej (...) Sp. z o.o. W sprawie wyznaczona została pierwsza licytacja nieruchomości na dzień 17.01.2011 roku.

Wyrokiem zaocznym z dnia 15.03.2011 roku Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa F. D. przeciwko (...) sp. z o.o. ustalił nieważność warunkowej umowy sprzedaży z 21.09.2007 roku sporządzonej pomiędzy powódką F. D. a pozwaną (...) Sp. z o.o. w K., obj. aktem notarialnym rep. (...)sporządzonym przed notariuszem R. R. w Kancelarii Notarialnej w B.oraz umowy przenoszącej własność z dnia 05.11.2007 roku zawartej pomiędzy tymi samymi stronami. Orzeczenie stało się prawomocne z dniem 08.04.2011 roku.

W księdze wieczystej (...) w dziale (...) jako właściciel nieruchomości na podstawie umowy przenoszącej własność z dnia 04.11.2007 roku ujawniona została spółka (...) sp. z o.o. w dniu 29.11.2007 roku. Wpis ten został usunięty w

dniu 26.10.2011 roku na podstawie wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15.03.2011 roku sygn. akt I C 746/11.

Jednocześnie jako właściciel nieruchomości ujawniona została powódka F. D.. W dniu 25.09.2008 roku do sądu prowadzącego księgę wieczystą wpłynął wniosek o ujawnienie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości do kwoty 100 000,00 zł na rzecz W. J.. W dniu 19.07.2010 roku na podstawie zawiadomienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. M. W. (2) w sprawie KM 563/10 ujawniono w księdze wieczystej wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Na tych podstawach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne, a to z uwagi na treść art. 841.k.p.c., skoro powódce przysługuje tytuł własności do rzeczy, a nadto powództwo przeciwko współuczestnikom jednolitym powódka wniosła w terminie. O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 105 § 2 zd. 2 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył pozwany W. J., zaskarżając wyrok w całości..

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił;

- naruszenie art. 227 k.p.c. przez przeprowadzenie postępowania mającego za przedmiot okoliczności nieistotne w celu rozstrzygnięcia rzekomo prejudycjalnej okoliczności, co w efekcie doprowadziło do nierozpoznania sprawy w rozsądnym terminie;

- naruszenie art. 930 k.p.c. przez błędna jego wykładnię i przyjęcie, że pojęcie rozporządzenia nie obejmuje swoim zakresem zwrotnego przeniesienia prawa do nieruchomości w związku z unieważnieniem czynności prawnej, podczas gdy wyraźnie obejmuje każdą sytuację przejścia prawa własności na równi z rozporządzeniem, a zajęcie skuteczne jest wobec podmiotu, który odzyskał nieruchomość wskutek unieważnienia czynności prawnej;

- naruszenie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędną jego wykładnię, a to przez przyjęcie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a to przez przyjęcie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych znajduje zastosowanie tylko co do faktu uzyskania przez pozwanego skutecznego zabezpieczenia swojej wierzytelności w postaci hipoteki na nieruchomości, podczas gdy znajduje zastosowanie również co i do możliwości prowadzenia egzekucji bez klauzuli wykonalności na rzecz nowego właściciela zajętej nieruchomości;

- naruszenie art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego niezastosowanie.

Na tych podstawach domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania za obie instancje sądowe.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Rozpoznając apelację zważył Sąd Apelacyjny co następuje;

apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu, jakkolwiek częściowo środek ów zasługuje na uwzględnienie, w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania uwzględniając splot ustalonych w sprawie zdarzeń faktycznych. Należy także w tym miejscu wskazać, że fakty leżące u podstaw rozstrzygnięcia Sądu I instancji nie budzą wątpliwości stron, co pozwala także Sądowi Apelacyjnemu uznać je za własne. Nie jest także kwestyjny między stronami fakt zachowania terminu do złożenia w niniejszej sprawie powództwa.

Przed przystąpieniem do rozważań w przedmiocie apelacji pozwanego wskazać należy, że wbrew pogładowi Sądu I instancji (a zawartemu w motywach zaskarżonego orzeczenia) po stronie pozwanej nie występuje współuczestnictwo konieczne. W stosunku do pozwanego (...) sp. z o.o. wyrok jest zaoczny w rozumieniu art. 339 k.p.c. (pozwany ów

nigdy nie kwestionował prawa powódki, zaś wyrok wydany w sprawie I C. 1785/10 jest prawomocny, co potwierdza postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28 kwietnia 2011r. (k. 34 powyższych akt).

Ocena ta wynika z faktu, że stosownie do § 2 art. 841 k.p.c. normatywny zakres podmiotowy postępowania ekscydencyjnego po stronie pozwanej może ulec zmianie dopiero w toku tego postępowania (stan takiego współuczestnictwa biernego nie istnieje w dacie wszczęcia postępowania i jako taki nie posiada charakteru jednolitego w dacie wszczęcia takiego postępowania), a to wówczas, o ile dłużnik egzekwowany zaprzeczy prawu powoda. Dopiero wówczas oprócz wierzyciela należy pozwać również dłużnika (art. 195 k.p.c.). Dopóki oświadczenia takiego w sprawie brak, to współuczestnictwo takiego pozwanego w sprawie nie jest konieczne bierne, a nadto nie może być uznane za jednolite. Pozwany (...) sp. z o.o. nie zajął stanowiska procesowego w sprawie, a jego udział w postępowaniu wynikał wyłącznie z faktu pozwania go pozwem..

W konsekwencji orzeczono jak w punkcie 1 wyroku na zasadzie art. 350 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego - skutkiem istnienia w dacie wyrokowania współuczestnictwa formalnego po stronie biernej jest i to, że w zaskarżaniu orzeczeń współuczestnicy działają samodzielnie i tylko w imieniu własnym (art. 73 § 1 k.p.c.).

W świetle powyższej uwagi, a nadto uwzględniając charakter współuczestnictwa biernego w dacie wyrokowania w sprawie (art. 316 k.p.c.) uznać należy bezzasadność apelacji.

W szczególności nie sposób nie zauważyć, że urzeczywistniony wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 28 kwietnia 2011r (sygn.. akt I C. 1785/10) art. 58 k.c. ma moc ex tunc i erga omnes, co oznacza, że wyeliminowanie z prawnego obrotu skutków czynności prawnej opisanej tym orzeczeniem następuje od momentu jej zdziałania. A zatem: tak przed, jak i po 21.września 2007 roku (data czynności sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o.) powódce przysługiwał skuteczny tytuł prawny do opisanej w sprawie nieruchomości i to mimo stanu wpisów w księdze wieczystej (które w polskim systemie prawnym nie posiadają konstytutywnego znaczenia).

Rozważenia zatem wymagają kolejne zarzuty apelacji pozwanego.

Nie jest skuteczny zarzut naruszenia art. 930 § 1 k.p.c. W judykaturze i doktrynie przez rozporządzenie nieruchomością rozumie się nie tylko zbycie, lecz także każde jej obciążenie prawami rzeczowymi lub osobistymi zabezpieczonymi na nieruchomości. W pierwszym przypadku przez określenie w § 1 art. 930 k.p.c. „rozporządzenie nieruchomością” należy rozumieć tylko czynność prawną, na podstawie której następuje przeniesienie własności nieruchomości. Nie budzi przy tym wątpliwości, że charakteru czynności prawnej nie posiada orzeczenie sądowe, zaś zachowanie powódki nie polegało na opisanym wyżej obciążeniu. A skoro tak, to mimo, że do zajęcia nieruchomości w toku egzekucji doszło przed wydaniem orzeczenia ustalającego (art. 189 k.p.c.) nieważność czynności prawnej z 21.września 2007r. , to nie ma podstaw prawnych dla zastosowania wskazanego przepisu art.930 k.p.c.. Wbrew bowiem zapatrywaniu apelacji, powódka nie jest nowym właścicielem w rozumieniu przepisów egzekucyjnych (który nabyłby prawo do nieruchomości w toku egzekucji z konsekwencjami w postaci braku potrzeby wydawania przeciwko niemu klauzuli wykonalności)..

Nie są także prawnie doniosłe pozostałe zarzuty apelacji pozwanego. Stanowiący podstawę egzekucji tytuł wykonawczy nie łączył się odpowiedzialnością (...) sp. z o.o. jako dłużnika rzeczowego a osobistego, co przy braku tożsamości podmiotowej dłużnika i właściciela nieruchomości (którym jest powódka) wyklucza dopuszczalność prowadzenia egzekucji

Domniemania, które wynikają z art. 3 u.k.h.w. , są wzruszalnymi domniemaniami prawnymi. Stan niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym został zaś wykazany przez powódkę opisanym wyrokiem ustalającym nieważność czynności prawnej z 2007r..

Wszystko to prowadzi do wniosku, że tak 3 jak i 5 u.k.h.w. nie mają zastosowania, skoro nie tyle hipoteka ustanowiona na nieruchomości, a fakt skierowania egzekucji do nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej stanowi usprawiedliwioną podstawę powództwa ekscydencyjnego (ochrona wierzyciela egzekwującego posiadałaby w tym zakresie podstawę wyłącznie w art. 930 k.p.c., który jednakże ze wskazanych przyczyn nie ma zastosowania).

Pozostałe zarzuty apelacji pozwanego nie pozostają w związku z treścią zaskarżonego wyroku. Niewątpliwy fakt przewlekłego postępowania przed Sądem I instancji w niniejszej sprawie i koncentrowanie się na okolicznościach pozbawionych prawnego znaczenia miał miejsce, co wszakże pozostaje bez wpływu na treść wydanego w sprawie orzeczenia. Brak tytułu wykonawczego przeciwko powódce, jako właścicielowi opisanej w sprawie nieruchomości, usprawiedliwia w dostateczny sposób jej procesowe roszczenie na podstawie art.841 k.p.c.

Pomimo zatem, że z formalnego punktu widzenia w dacie wszczęcia przez pozwanego W. J. postępowania egzekucyjnego przeciwko (...)sp. z o.o istniały przesłanki, które zezwalały organowi egzekucyjnemu na skierowanie egzekucji do zajętej nieruchomości, to wykazanie przez powódkę w toku niniejszego postępowania (opisanym wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Krakowie ustalającym nieważność czynności prawnej), że od okresu poprzedzającego egzekucję z nieruchomości opisanej pozwem przysługuje jej tytuł własności, usprawiedliwia jej powództwo ekscydencyjne.

Z kolei porównanie daty wszczęcia egzekucji przeciwko (...)sp. z o.o (14.07.2010 r.) z datami dotyczącymi: obciążenia nieruchomości hipoteką na rzecz pozwanego w nin. sprawie (2008r) oraz wniesienia przez powódkę powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z 2007r. (03.11.2010r) upoważnia wniosek Sądu Apelacyjnego, że zachodzą w sprawie szczególne okoliczności usprawiedliwiające odstępianie od obciążania pozwanego W. J. kosztami postępowania za obie instancje sądowe, tak na rzecz powódki jak i Skarbu Państwa(art. 102 k.p.c.). Jakkolwiek bowiem nie oceniać aktów staranności powódki w ochronie swych praw do opisanej nieruchomości, to nie budzi wątpliwości i to, że przez okres wielu miesięcy tolerowała ona stan wpisu na nieruchomości, który nie był zgodny z rzeczywistym, naruszając w ten sposób równowagę i pewność obrotu cywilnego związanego z opisaną w sprawie nieruchomością.

Mając to wszystko na uwadze orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów, a nadto art. 385 i 386 § 1 k.p.c.

SSA Zbigniew Ducki SSA Wojciech Kościołek SSA Józef Wąsik