

Sygn. akt I ACa 1231/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Beniak

Sędziowie: SA Alicja Myszkowska

SSA Jacek Pasikowski (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki komandytowej z siedzibą we W. (poprzednio (...) spółka komandytowa z siedzibą we W.)

przeciwko (...) Bankowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o wyłączenie od egzekucji

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 czerwca 2017 r. sygn. akt X GC 840/16

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1231/17

UZASADNIENIE

(...) spółka komandytowa z siedzibą we W. w pozwie z dnia 13 grudnia 2013 roku skierowany przeciwko (...) Bankowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. wniosła o zwolnienie spod egzekucji prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków położonych w Ł. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 7 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie z dnia 7 października 2015 roku apelacją zaskarżyła (...) spółka komandytowa z siedzibą we W., a Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2016 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I ACa 207/16 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że kluczowe znaczenie dla wykazania uprawnienia strony powodowej ma wyłącznie istnienie wpisu prawa użytkowania wieczystego na jej rzecz w księdze wieczystej, co wymaga zbadania wymagała księgi wieczystej nr (...).

Ponownie rozpoznając sprawę, zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 12.624,20 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach z których w szczególności wynika, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku i budynek przemysłowy stanowiący odrębną nieruchomość, położonej w Ł. przy ul. (...) obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem 504, o obszarze 1,7297 ha. Właścicielem nieruchomości uregulowanej w tej księdze wieczystej jest Gmina Miejska Ł., natomiast użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest Spółka (...) LTD z siedzibą w N. (Republika C.).

W dniu 18 października 2011 roku przed notariuszem w Ł. R. K. (akt notarialny Rep. A nr (...)), (...) LTD z siedzibą w N. na Cyprze, darował na rzecz (...) z siedzibą w L. (Republika Cypru) przedsiębiorstwo w rozumieniu przepisu art. 55¹ Kodeksu cywilnego. W skład tego przedsiębiorstwa między innymi wchodziło prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 1.7297 m² oraz własność budynku położonego na nim w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). (...) z siedzibą w L. złożyła wniosek o zmianę użytkownika wieczystego w dniu 27 czerwca 2011 roku, a wpisu dokonano w dniu 4 listopada 2011 roku.

W dniu 2 grudnia 2011 roku przed notariuszem w W. M. W. (1) (akt notarialny Rep. A nr (...)) (...) z siedzibą w L. , sprzedał prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 1.7297 m² oraz własność budynku położonego na nim w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz (...) z siedzibą w L. (Republika Cypru), przy czym strony w akcie notarialnym określiły, iż czynność ta ma charakter jedynie zobowiązujący.

W dniu 17 lutego 2012 roku przed notariuszem A. C. (akt notarialny Rep. A nr (...)) (...) z siedzibą w L. darowała (...) z siedzibą w N. (Republika Cypru) przedsiębiorstwo (...) w skład którego weszła ekspektatywa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 1.7297 m² oraz własność budynku położonego na nim w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) 53/2.

Aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem A. C. w dniu 17 lutego 2012 roku (Rep. A nr 656/2012) (...) z siedzibą w N. sprzedał (...) spółce komandytowej z siedzibą we W. ekspektatywę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 1.7297 m² oraz własność budynku położonego na nim w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem W. C. (Repertorium A nr 996/2012), strony uchyliły się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu - umowy sprzedaży zawartej w akcie notarialnym repertorium A nr 656/2012.

W dniu 22 czerwca 2012 roku przed notariuszem A. C. (akt notarialny Rep. A nr (...)) (...) z siedzibą w N. na Cyprze ponownie sprzedał (...) spółce komandytowej z siedzibą we W. ekspektatywę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 1.7297 m² oraz własność budynku położonego na nim w Ł. przy ulicy (...) rudzkiej 10/12, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 11 kwietnia 2013 roku powodowa Spółka wystąpiła z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...) poprzez ujawnienie w niej wnioskodawcy jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku Spółki w miejsce (...) Ltd z siedzibą w N..

W dniu 8 lipca 2013 roku przed notariuszem M. W. (2) sporządzona została umowa (Rep. A nr 7844/2013) przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) oraz własności budynku położonego na niej, na rzecz (...) spółki komandytowej z siedzibą we W.. Obie strony owej transakcji reprezentowała ta sama osoba

pełnomocnika - B. T., która oświadczyła, iż „w związku z faktem, że działa bez należytego umocowania - Spółki wzajemnie wyznaczają sobie termin do potwierdzenia dokonanej przez nią czynności objętej niniejszym aktem – do dnia 8 września 2013 roku – stosownie do treści art. 103 kodeksu cywilnego”.

W dniu 5 listopada 2013 roku na wniosek pozwanej (...)ści Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne o sygn. akt KM 216/13 z nieruchomości w postaci działki gruntu numer (...) o powierzchni 1.7297 m² położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), przeciwko (...) z siedzibą w N..

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek (...) spółki komandytowej z siedzibą we W. o dokonanie wpisu prawa użytkowania wieczystego i własności budynku na jej rzecz. W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że dnia 11 kwietnia 2013 roku wpłynął do Sądu wniosek (...) spółki komandytowej z siedzibą we W. o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...), poprzez ujawnienie w niej jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku w miejsce (...) Ltd z siedzibą w N.. Do wniosku załączono: notarialną umowę darowizny z dnia 18 października 2011 roku (Rep. A nr 7566/2011) wraz z aneksem z dnia 24 stycznia 2012 roku (Rep. A nr 594/2012), notarialną umowę sprzedaży nieruchomości i prawa z dnia 15 listopada 2011 roku (Rep. A nr 17434/2011) wraz z jej uzupełnieniem z dnia 2 grudnia 2011 roku (Rep. A 18155/2011), notarialną umowę darowizny przedsiębiorstwa z dnia 17 lutego 2012 roku (Rep. (...)), notarialną umowę sprzedaży z dnia 17 lutego 2012 roku wraz z oświadczeniem o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu z dnia 31 maja 2012 roku (Rep. A nr 996/2012), notarialną umowę zwrotnego przeniesienia własności oraz ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego gruntu i ekspektatywy własności, stanowiącej odrębną nieruchomość budynku z dnia 19 czerwca 2012 roku (Rep. A nr 1306/2012), notarialną umowę sprzedaży z dnia 22 czerwca 2012 roku (Rep. A nr 1436/2012). Sąd wieczystoksięgowy wywiódł w tym stanie rzeczy, że zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej. Wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej jest przesłanką niezbędną do tego, aby nabywca mógł rozporządzać swoim prawem. Skuteczność przeniesienia użytkowania wieczystego jest uzależniona od wpisu w księdze wieczystej, wpis ma w tym przypadku charakter konstytutywny. Z treści księgi wieczystej Kw. (...) wynika, że właścicielem nieruchomości jest Gmina Miejska Ł., natomiast Spółka (...) jest użytkownikiem wieczystym. Prawo to nabyła w dniu 22 czerwca 2011 roku. Na podstawie zawartych następnie umów zbycia ekspektatywy przedmiotowej nieruchomości pomiędzy kolejnymi podmiotami, nie nastąpiły wpisy ujawniające nabywców jako użytkowników wieczystych. W ocenie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, strony nie mogły rozporządzać tym prawem, gdyż ono nie powstało. Zasadą jest, że nabycie, zmiana lub wygaśnięcie prawa przy wpisie konstytutywnym następuje z chwilą dokonania wpisu nawet nieprawomocnego. Dopiero, gdy wpis nastąpi wywołuje on skutek wsteczny, jaki ustawa wiąże z nabyciem, zmianą czy też wygaśnięciem prawa. Strony kolejnych transakcji, mając świadomość konstytutywności wpisu użytkowania wieczystego ich przedmiotem uczyniły ekspektatywę użytkowania wieczystego, z zaznaczeniem, że są to umowy jedynie o charakterze zobowiązującym. W rozpoznawanej sprawie skutek rozporządzający nie nastąpił. Spółka (...) zanim została wpisana do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości jako użytkownik wieczysty (wpis nastąpił w dniu 4 listopada 2011 roku), darowała to prawo (...) (akt notarialny z dnia 18 października 2011 roku). W ocenie Sądu wieczystoksięgowego, brak jest przepisów ustawowych regulujących instytucję „ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego”. Nawet przy przyjęciu, że możliwe jest zbycie ekspektatywy użytkowania wieczystego, to w przedmiotowej sprawie, nie dopełniono obowiązkowego złożenia wniosku o wpis użytkowania wieczystego. Spółka (...) złożyła wniosek o wpis do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego dopiero po zbyciu pod tytułem darmym ekspektatywy tego prawa na rzecz (...). Kolejne podmioty zaś nabywając ekspektatywę użytkowania wieczystego, nie składały wniosków o ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej w ogóle, zatem w ich przypadku prawo nie powstało, bowiem nie mogły one przenosić więcej praw niż same posiadały. W tym stanie rzeczy, nie było podstaw prawnych do uwzględnienia wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynku, gdyż prawo to nie powstało. Tym samym zaniechanie złożenia przez poprzednich nabywców prawa użytkowania wieczystego

wymaganych wniosków o wpis w księdze wieczystej nie doprowadziło do przeniesienia tego prawa, co skutkuje oddaleniem wniosku o wpis.

Postanowieniem z dnia 12 maja 2014 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Ca 1234/13 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację od postanowienia Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 1 lipca 2013 roku, zaś postanowieniem z dnia 28 października 2015 roku Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną (...) spółki komandytowej we W. od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 12 maja 2014 roku w sprawie o sygnaturze akt II CSK 769/14.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 841 § 1 k.p.c. osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przed miotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Podstawa do wytoczenia powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji występuje wówczas, gdy w toku zajęcia zostały naruszone prawa osoby trzeciej (np. dana rzecz jest własnością tej osoby), przy czym, co podkreśla się w piśmiennictwie, chodzi o naruszenie tego rodzaju, że doszło do zajęcia takiego składnika majątkowego, z którego wierzyciel nie ma prawa zaspokoić swojej wierzytelności. Przedmiotem ochrony jest tutaj nie tylko prawo własności, ale także ograniczone prawo rzeczowe i prawa względne, które uzyskały przez wpis w księdze wieczystej rozszerzoną (poza stosunek zobowiązaniowy, z którego wynikają) skuteczność, są chronione w egzekucji z nieruchomości - art. 922 k.p.c. i 1000 § 1 k.p.c. Termin do wytoczenia powództwa jest krótki, bo wynosi jedynie miesiąc i biegnie od dnia, w którym osoba trzecia faktycznie dowiedziała się o naruszeniu jej prawa. Według art. 841 § 3 k.p.c. dniem dowiedzenia się o naruszeniu prawa, jest dzień, w którym strona faktycznie dowiedziała się o zajęciu przedmiotu, a nie dzień, w którym mogła się o nim dowiedzieć przy dołożeniu należytej staranności. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości okoliczność, iż jest to termin prawa materialnego o charakterze prekluzyjnym, nie podlegający przywróceniu.

Zdaniem Sądu I instancji w stanie faktycznym niniejszej sprawy, nawet przy przyjęciu, że powodowa Spółka wykazała w toku niniejszego procesu, że dochowała terminu prekluzyjnego do wytoczenia powództwa, nie wykazała jednakże by posiadała jakiegokolwiek uprawnienia do spornej nieruchomości, co mogłoby powodować konieczność zwolnienia rzeczy spod egzekucji. W sprawie niniejszej (...) spółka komandytowa z siedzibą we W. nie przedłożyła do akt sprawy podstawowego dokumentu mającego wykazać przesłanki zasadności wytoczonego powództwa, jakim jest aktualny lub odpis pełny z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Strona powodowa tym samym nie wykazała ani zachowania terminu do wystąpienia z niniejszym powództwem ani też podstawowej przesłanki wnoszonego powództwa tj. przysługującego jej tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości.

Przyjmując za prawdziwe i wiarygodne twierdzenia powoda o dacie dowiedzenia się przez niego o dokonaniu zajęcia i skierowaniu egzekucji do przedmiotowej nieruchomości, (choć nie zostały one potwierdzone stosownymi dokumentami) i z ostrożności procesowej Sąd Okręgowy odniósł się również do merytorycznej oceny zasadności powództwa podkreślając, że wpis w księdze wieczystej prawa użytkownika wieczystego stanowi warunek prawny nie tylko powstania tego prawa, lecz także skuteczności uprzednio dokonanych rozporządzeń tymi prawami. Koncepcja rozporządzenia prawem przyszłym pozwala na przeniesienie użytkownika wieczystego nawet przed złożeniem wniosku o wpis tych praw na rzecz zbywcy. Jednakże przejście jest uzależnione od dodatkowego warunku prawnego - przejście prawa na nabywcę nastąpi dopiero wraz z dokonaniem wpisu na rzecz zbywcy ze skutkiem od chwili złożenia wniosku. W przypadku użytkownika wieczystego przeniesienie jest uzależnione od dodatkowego warunku prawnego - wpisu nabywcy tego prawa w księdze wieczystej. Tym samym nabywca użytkownika wieczystego w drodze umowy nie może przed wpisem jego w księdze wieczystej jako uprawnionego z tytułu użytkownika wieczystego, a po złożeniu wniosku o dokonanie tego wpisu, skutecznie rozporządzić tym prawem (zbyć to prawo).

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano, że jak wynika z toku postępowania wieczystoksięgowego, przedsiębiorstwo (...) nigdy nie złożyło wniosku o wpis w księdze wieczystej prawa użytkownika wieczystego nieruchomości i nie zostało ujawnione jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości, nie nabyło prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, nie mogła zatem skutecznie przenieść tego prawa na inne podmioty. (...) nie mogło zatem dokonać skutecznego przeniesienia prawa użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości, czy też prawa „ekspektatywy użytkownika wieczystego nieruchomości”, bowiem nigdy nie nabyła

prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Powodowa Spółka była dopiero kolejnym „nabywcą ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego”. Nigdy skutecznie nie nabyła prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Ekspektatywa uzyskania danego prawa, w tym przypadku użytkowania wieczystego chociaż jest prawem podmiotowym o charakterze majątkowym i podlega np. dziedziczeniu w przypadku osób fizycznych, nie może być traktowana na równi z prawem własności, czy też ograniczonym prawem rzeczowym, lub też prawem o skutkach obligacyjnych. Przepis art. 244 k.c. wymienia wyczerpująco ograniczone prawa rzeczowe, tworząc tzw. zamkniętą listę (katalog) ograniczonych praw rzeczowych. Podmioty prawa cywilnego mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie zostały uregulowane w kodeksie cywilnym i w ustawach szczegółowych. Zatem tylko wolą ustawodawcy, a nie wolą stron, mogą być tworzone inne prawa jako ograniczone prawa rzeczowe.

Odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 roku (I CKN 321/97, Lex nr 50520) Sąd I instancji wywiódł, że w prawie rzeczowym obowiązuje zasada zamkniętej listy uregulowanych tam praw (numerus clausus), która oznacza, że zainteresowani mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie są przewidziane w ustawie, przy uwzględnieniu, iż każde z tych praw ma zdefiniowane ustawowe cechy, niepodlegające modyfikacji. Artykuł 244 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz. U. Nr 172, poz. 1804) od dnia 19 sierpnia 2004 roku do ograniczonych praw rzeczowych zalicza jedynie: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę. Tym samym wskazany przepis nie daje podstaw do ochrony ekspektatywy danego prawa, które dopiero w przyszłości ma przypaść osobie trzeciej. Brak zatem przesłanek, by zastosować art. 841 § 1 k.p.c. i uwzględnić powództwo na tej podstawie prawnej.

Dodatkowo Sąd Okręgowy podniósł, że w sprawie o zwolnienie zajętej rzeczy od egzekucji strona powodowa może - po dokonaniu przez komornika sprzedaży tej rzeczy - zmienić roszczenie na żądanie zwolnienia od egzekucji kwoty pieniężnej uzyskanej ze sprzedaży, przy czym musi być zachowany termin miesięczny do wniesienia powództwa. Inna jest sytuacja po sprzedaży nieruchomości i po zaspokojeniu się wierzyciela z uzyskanej kwoty. Jak wskazuje judykatura, nie można żądać zwolnienia spod egzekucji rzeczy, która w toku postępowania licytacyjnego została już sprzedana, przy czym bez znaczenia pozostaje okoliczność braku wiedzy powoda o wszczęciu postępowania egzekucyjnego czy dokonaniu zajęcia nieruchomości, czy też nieruchomości. Powództwo z art. 841 § 1 k.p.c. ma bowiem na celu wyjęcie spod egzekucji, a więc zapobieżenie możliwości zaspokojenia się wierzyciela. Staje się zatem bezprzedmiotowe po jego zaspokojeniu. Od tej chwili osoba trzecia może jedynie żądać naprawienia szkody wywołanej przeprowadzeniem egzekucji z przedmiotu, do którego miała prawo. Rozstrzygnięcie tego rodzaju żądań nie jest jednak dopuszczalne w sprawie z powództwa o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji z uwagi na dyspozycję art. 321 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu I instancji w przypadku Spółki (...), skoro nie było przesłanek do zwolnienia nieruchomości spod zajęcia z powodu braku praw powoda do nieruchomości, to egzekucja z tego prawa i zaspokojenie się wierzyciela nie rodziłoby po jego stronie żadnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 415 k.c.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo, a o kosztach postępowania orzekł na podstawie wyrażonej w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi X Wydziału Gospodarczego z dnia 22 czerwca 2017 roku złożyła (...) spółka komandytowa z siedzibą we W. zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie:

#.

- przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie w sprawie, iż powód nie udowodnił w sprawie daty dowiedzenia się o zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, co skutkowało oddaleniem powództwa, podczas gdy powód wytoczył powództwo w terminie prawidłowym w dniu 13 grudnia 2013 roku, gdyż wzmiankę o wszczęciu egzekucji w sprawie KM 216/13 wpisano do księgi wieczystej w dniu 13 listopada 2013 roku i od tego dnia liczy się miesięczny termin do wniesienia powództwa osoby trzeciej

o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji, o czym sąd orzekający w pierwszej instancji wiedział, gdyż zapoznał się z treścią księgi wieczystej oraz dokumentami w niej zawartymi;

- przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, iż powód nie jest podmiotem któremu przysługuje ochrona przed wszczętym postępowaniem egzekucyjnym na podstawie przepisu art. 841 § 1 k.p.c., ze względu na fakt, iż w dniu dowiedzenia się o wszczęciu postępowania egzekucyjnego w sprawie sygn. akt KM 216/13 to jest w dniu 13 listopada 2013 roku przysługiwała mu jedynie ekspektatywa prawa (prawo przysze), a nie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), podczas gdy powód został wpisany jako użytkownik wieczysty w realizacji wniosku z dnia 8 lipca 2013 roku w dniu 21 lipca 2014 roku, co powoduje, iż powód na dzień wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego w sprawie posiadał przedmiot ochrony, jakim było użytkowanie wieczyste, a nie ekspektatywa.
- przepisu art. 386 § 6 k.p.c. poprzez nie zastosowanie się przy ponownym rozpoznaniu sprawy do uzasadnienia i wytycznych zawartych w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 17 sierpnia 2016 roku w sprawie sygn. akt I ACa 207/16 w zakresie konieczności dokonania ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o treść księgi wieczystej o numerze (...), która jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy zarówno dla oceny terminowości wytoczenia powództwa jak i przedmiotu ochrony tj. czy powodowi przysługiwała ekspektatywa prawa, czy prawo użytkowania wieczystego, co doprowadziło do błędnej oceny w sprawie i oddalenia powództwa.

2. Prawa materialnego

- przepisu art. 841 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż powód nie jest legitymowany do wystąpienia z powództwem o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji, gdyż egzekucja nie narusza jego prawa, bowiem nie jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości podczas gdy powód użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest od dnia 8 lipca 2013 roku, bowiem w tym dniu złożył wniosek o wpis do księgi wieczystej swojego prawa i prawo to zostało wpisane w dniu 21 lipca 2014 roku, wynika to z treści księgi wieczystej numer (...),
- przepisu art. 841 § 3 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż wytoczenie powództwa osoby trzeciej o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji nastąpiło z przekroczeniem miesięcznego terminu w jakim osoba ta uzyskała wiedzę o naruszeniu swojego prawa, co w sprawie nie miało miejsca bowiem powództwo zostało wytoczone w dniu 13 grudnia 2013 roku, a powód dowiedział się o zajęciu nieruchomości w dniu 13 listopada 2013 roku na skutek zamieszczenia wzmianki w księdze wieczystej (...) o toczącej się egzekucji w sprawie sygn. akt KM 216/13, o czym Sąd pierwszej instancji wiedział bowiem wynika to z treści księgi wieczystej numer (...), z której treścią Sąd pierwszej instancji zapoznał się w trakcie orzekania w sprawie w miesiącu styczniu 2015 roku.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa poprzez wyłączenie spod egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego dla Ł. w Ł. M. J. w sprawie sygn. akt KM 216/13 nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz przyznanie powodowi kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

(...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna w szczególności w zakresie naruszenia przez Sąd Okręgowy dyspozycji art. 386 § 6 k.p.c. zgodnie z którym ocena prawna i wskazania co do dalszego toku postępowania wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia sądu II instancji uchylającego zaskarżony wyrok i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania, wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd II instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy, nie dotyczy

to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Taka zamiana stanu prawnego w realiach niniejszego postępowania nie miała miejsca. Podkreślić zatem należy, że w niniejszej sprawie został wydany w dniu 17 sierpnia 2016 roku wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi mocą którego uchylono wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 7 października 2015 roku, a sprawa została przekazana temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sądu odwoławczego jednoznacznie zostało wskazane jakie czynności winien podjąć Sąd I instancji ponownie rozpoznając sprawę. Przede wszystkim Sąd Apelacyjny wskazał wówczas, że "nie można odeprzeć podniesionego przez powoda zarzutu braku dokonania przez Sąd Okręgowy ustaleń na podstawie akt księgi wieczystej LD1M/00104353/2 prowadzonej dla nieruchomości objętej pozwem, które były załączone do akt niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, niedopuszczalne jest również zaniechanie przez Sąd pierwszej instancji analizy wpisów w jawnym rejestrze publicznym, jaki stanowi księga wieczysta, przedstawiająca stan prawny nieruchomości. Powyższe uchybienia powodują, że ustalenia faktyczne poczynione w sprawie są niewystarczające do rozpoznania jej istoty." Z nieznanymi przyczynami Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie dokonał ustaleń na podstawie księgi wieczystej, co do daty ujawnienia w niej zajęcia w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie z art. 925 § 1 k.p.c. zajęcie nieruchomości należącej do dłużnika, z której ma zostać przeprowadzona egzekucja, następuje poprzez: zawiadomienie dłużnika o wszczęciu egzekucji i wezwaniu do dokonania dobrowolnej zapłaty egzekwowanej wierzytelności, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji innych uczestników postępowania egzekucyjnego, a w tym osób trzecich, następuje z chwilą dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Jak przyjmuje zasadnie judykatura: "Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu. W stosunku do dłużnika zajęcie będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji z innego źródła" (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 roku, II CSK 651/08, L.). W tym stanie rzeczy brak ustalenia ujawnienia daty zajęcia w księdze wieczystej (...) uniemożliwia weryfikację twierdzeń strony powodowej, co do dochowania terminu określonego w art. 841 § 3 k.p.c. do wniesienia powództwa ekscydencyjnego. Okoliczność ta została w istocie całkowicie pominięta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i tym samym nie wiadomo, czy powództwo (...) spółki komandytowej z siedzibą we W. zostało wniesione w terminie miesięcznym wynikającym z wyżej cytowanego przepisu.

Również ustalenie Sądu I instancji, że strona powodowa nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) jest całkowicie dowolne i nie poparte analizą księgi wieczystej (...). Jak bowiem wynika z treści apelacji powód użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest od dnia 8 lipca 2013 roku, bowiem w tym dniu złożył wniosek o wpis do księgi wieczystej swojego prawa i prawo to zostało wpisane w dniu 21 lipca 2014 roku. W tym kontekście całkowicie indyferentne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 17 marca 2014 roku dalsze orzeczenia wydane w postępowaniu nim wywołanym. Sąd I instancji wbrew wskazaniom Sądu Apelacyjnego zawartym w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 sierpnia 2016 roku nie ustalił czy powodowa Spółka faktycznie w dniu 8 lipca 2013 roku wniosła o jej ujawnienie jako użytkownika wieczystego nieruchomości i czy na podstawie tego wniosku stosowny wpis został dokonany. Nie negując jego konstytutywnego charakteru Sąd Apelacyjny musi podkreślić, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. O ile bowiem przepisy prawa materialnego ustanawiające zasadę wpisu do księgi wieczystej, jako przesłankę powstania prawa, wiążą zmianę stanu prawnego nieruchomości z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98), o tyle art. 29 cytowanej ustawy rozciąga moc wsteczną wpisu na chwilę złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Żaden z przepisów wymagających konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej nie wyłącza zastosowania ogólnej normy o wstecznej mocy wpisu do księgi wieczystej. Tym samym o ile skuteczność nabycia prawa zależy od ujawnienia w księdze wieczystej, to z kolei dokonany wpis został wyposażony w moc wsteczną, licząc od chwili złożenia wniosku. Jeśli zatem z treści księgi wieczystej i załączonych do niej dokumentów wynika, że wniosek powodowej Spółki o ujawnienie jako użytkownika wieczystego został złożony w dniu 8 lipca 2013 roku, a wpis został dokonany w dniu 21 lipca 2014 roku to w istocie nie można twierdzić jak czyni to Sąd Okręgowy, że strona pozwana w dacie wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie

nie była legitymowana. Weryfikacja tych okoliczności wymaga także dokonania ustaleń w oparciu o księgę wieczystą (...), których Sąd I instancji mimo jednoznacznych wskazań Sądu Apelacyjnego zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2016 roku nie dokonał.

W istocie zatem rozpoznając obecnie wniesioną apelację, Sąd II instancji nie może odnieść się do zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 841 § 1 i § 3 k.p.c., a jedynie wskazać na naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. Związanie o jakim mowa w tym przepisie oznacza zakaz formułowania ocen prawnych sprzecznych z wyrażonymi wcześniej w uzasadnieniu orzeczenia sądu II instancji (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2007 r., II UZP 1/07, OSNAPiUS 2008, Nr 3–4, poz. 48). Związanie sądu niższej instancji oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania obejmuje nie tylko wykładnię przepisów prawa materialnego i procesowego, ale także wskazanie, że do stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu, ma zastosowanie inny przepis, którego sąd I instancji nie wziął pod uwagę. Wiążące dla sądu ponownie rozpoznającego sprawę jest także wskazanie okoliczności, które powinny być wyjaśnione i polecenie przeprowadzenia konkretnych czynności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2004 r., II CK 162/03, L.). Wskazania co do dalszego postępowania określają czynności procesowe i dowodowe, które powinny zostać dokonane przez Sąd I instancji, a tym samym jeżeli sprawa była kilkakrotnie uchylana i przekazywana Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, sąd ten związany jest ocenami prawnymi i wskazaniem co do dalszego postępowania, zawartymi we wszystkich wyrokach sądu II instancji. W realiach niniejszego postępowania Sąd Okręgowy winien zatem dokonać szczegółowej analizy księgi wieczystej (...) i dokumentów do niej załączonych, co pozwoli na weryfikację stanowiska powodowej Spółki. W istocie bowiem Sąd I instancji zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu, a tym samym nie rozpoznał istoty sprawy. Zaskarżony wyrok w oczywisty sposób pomija analizę przesłanek stanowiących o istnieniu roszczenia powodowej Spółki, a dokonane rozstrzygnięcie opiera na wątpliwym zarzucie, że (...) spółka komandytowa z siedzibą we W. nie jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), a tym samym nie była legitymowana do wytoczenia powództwa ekscydencyjnego jako osoba trzecia. Sąd I instancji nie ustala także w jednoznaczny sposób czy powyższe powództwo zostało wniesione w terminie, czy też termin ten został przekroczony. Nie budzi jednak wątpliwości, że wykonanie wskazań Sądu Apelacyjnego pozwoli na ustalenie w sposób jednoznaczny przesłanek warunkujących stosowanie art. 841 k.p.c.

Dodatkowo należy wskazać, że podczas rozprawy poprzedzającej wydanie zaskarżonego wyroku pełnomocnik strony powodowej informował o zmianie firmy powodowej Spółki i przedstawił aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego ujawniający tę okoliczność (k. 610). Powyższa zmiana z nieznanymi przyczynami nie została ujawniona w treści zaskarżonego wyroku z dnia 22 czerwca 2017 roku, ale wobec dokonanego przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcia nie istniała konieczność korygowania oczywistej niedokładności w wyroku Sądu I instancji.

Z tych względów, wobec nierozpoznania istoty sprawy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, na mocy art. 108 § 2 k.p.c. pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.