

Sygn. akt I ACa 207/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący : S SA Krystyna Golinowska ( spr .) Sędziowie : SA Małgorzata Stanek**

**SA Dariusz Limiera**

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki komandytowej z siedzibą we W.

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

o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 października 2015 r. sygn. akt X GC 298/14

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

**Sygn. akt I ACa 207/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo (...) spółki komandytowej we W., skierowane przeciwko (...) Bank (...) Spółce Akcyjnej w W. o zwolnienie od egzekucji prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków położonych w Ł. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 7200 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 18 października 2011 r., (...) z siedzibą w N. na Cyprze, darował na rzecz (...) z siedzibą w L. na Cyprze przedsiębiorstwo w rozumieniu przepisu art. 55<sup>1</sup> k.c. W jego skład wchodziło między innymi prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 17297 m<sup>2</sup> oraz własność położonego na nim budynku w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wpisu nowego użytkownika wieczystego dokonano w dniu 4 listopada 2011 r.

W dniu 2 grudnia 2011 r. (...) z siedzibą w L. na Cyprze, sprzedał powyższe prawa rzeczowe do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na rzecz (...) z siedzibą w L. na Cyprze, przy czym strony w akcie notarialnym określiły, iż czynność ta ma charakter jedynie zobowiązujący.

W dniu 17 lutego 2012 r. (...) z siedzibą w L. na Cyprze darowała spółce (...) z siedzibą w N. na Cyprze przedsiębiorstwo (...), w skład którego weszła ekspektatywa prawa użytkowania wieczystego powyższej działki gruntu oraz własności budynku. (...) z siedzibą w N. na Cyprze sprzedał powodowej spółce

ekspektatywę prawa użytkowania wieczystego powyższej działki gruntu oraz własności budynku położonego w L. przy ulicy (...). Następnie strony uchyliły się od skutków prawnych oświadczenia obejmującego wspomnianą umowę jako złożonego pod wpływem błędu.

W dniu 22 czerwca 2012 r. (...) z siedzibą w N. na Cyprze ponownie sprzedał powodowej spółce (...) spółce komandytowej z siedzibą we W. ekspektatywę wymienionych wyżej praw do nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...). W jej wykonaniu w dniu 8 lipca 2013 r. aktem notarialnym Rep A nr 7844/2013 przed notariuszem M. W. sporządzona została umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oraz własności budynku położonych w L. przy ul. (...), na rzecz powodowej (...) spółki komandytowej z siedzibą we W., przy czym obie strony owej transakcji reprezentował pełnomocnik w osobie B. T., która oświadczyła, że w związku z faktem, iż działa bez należytego umocowania, stosownie do treści art. 103 k.c., Spółki wzajemnie wyznaczają sobie termin do potwierdzenia dokonanej przez nią czynności prawnej do dnia 8 września 2013 r.

W dniu 5 listopada 2013 r. na wniosek wierzyciela (...) Bank (...) S.A. w W. wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne o sygn. akt Km 216/13 z przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie takich niespornych ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie Sąd Okręgowy uznał, że wywiedzione na podstawie art. 841 § 1 k.p.c. powództwo ekscydencyjne nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreślił, że wspomniane powództwo można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych (§ 3 art. 841 k.p.c.). Niezachowanie powyższego terminu powoduje oddalenie powództwa, z uwagi na jego materialnoprawny charakter.

Obowiązek wykazania zachowania omawianego terminu obciąża stronę powodową, gdyż nie jest to termin przedawnienia, brany pod uwagę na zarzut strony zobowiązanej, ale jest jedną z przesłanek zasadności powództwa z art. 841 § 1 k.p.c.

Następnie Sąd I instancji zauważył, że strona powodowa przedstawiła zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości opisanej w pozwie, datowane na 5 listopada 2013 r., podczas gdy pozew został wniesiony w dniu 13 grudnia 2013 r., a zatem po upływie miesiąca od wydania przez komornika tego zawiadomienia. Nie przedstawiła jednocześnie dowodu świadczącego o dacie doręczenia jej owego zawiadomienia w okresie miesiąca przed datą złożenia pozwu. Niewykazanie powyższej koniecznej przesłanki zasadności powództwa interwencyjnego oznacza, że musiało ono podlegać oddaleniu.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że nawet gdyby uznać, iż pozew w niniejszej sprawie został złożony z zachowaniem terminu z art. 841 § 3 k.p.c., to powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na niewykazanie innej przesłanki jego zasadności, a mianowicie naruszenia praw strony powodowej do opisanej w pozwie nieruchomości.

Sąd meriti stwierdził, że podstawą omawianego powództwa jest naruszenie praw osoby trzeciej w następstwie skierowania egzekucji do określonego przedmiotu (prawa). Naruszenie takie jest aktualne tylko wtedy, gdy wierzyciel egzekwujący nie ma prawa zaspokoić swojej wierzytelności z zajętego przedmiotu lub prawa. Celem powództwa interwencyjnego jest ochrona praw podmiotowych osoby trzeciej, naruszonych w następstwie skierowania egzekucji. Podniósł, że strona powodowa wywodziła swoje prawo do przedmiotowej nieruchomości z przeniesienia na nią prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) oraz własności położonego na niej budynku, dokonanego umową z dnia 8 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy zaznaczył, że z samej treści aktu notarialnego wynika, iż pełnomocnik zawierający tę umowę w imieniu obu stron, działał bez stosownego umocowania. Jednocześnie powódka nie przedstawiła dowodu na potwierdzenie przez obie strony dokonanej czynności w określonym w umowie terminie, to jest do 8 września 2013 r., co ma kluczowe znaczenie dla wykazania uprawnienia strony powodowej. Podkreślił też, że powódka nie

przedstawiła dowodu z wpisu przysługującego jej prawa w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, co pozwalałoby jej skorzystać z domniemania prawnego wynikającego z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Natomiast okoliczność, że stronie powodowej rzeczywiście przysługuje podnoszone w pozwie prawo była w toku procesu wyraźnie kwestionowana przez stronę pozwaną, zatem na powodce spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c.).

W tych warunkach Sąd pierwszej instancji uznał, że strona powodowa nie wykazała dowodami okoliczności koniecznych z punktu widzenia zasadności wniesionego powództwa ekscydencyjnego, co uzasadniało jego oddalenie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd meriti uzasadnił treścią art. 98 k.p.c., określającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

1. prawa procesowego, a mianowicie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na dowolnym i fragmentarycznym rozważeniu materiału dowodowego, co miało istotny wpływ na wynik sprawy i w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że powód nie udowodnił:

- daty dowiedzenia się o zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, podczas gdy z załączonych akt księgi wieczystej LD1M/00104353/2 w sposób jednoznaczny wynikało, że wzmiankę o wszczęciu egzekucji w sprawie Km 216/13 wpisano do księgi wieczystej w dniu 13 listopada 2013 r., a zatem pozew złożony w dniu 13 grudnia 2013 r. nie uchybia ustawowemu terminowi do wytoczenia powództwa z art. 841 k.p.c.,

- faktu, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej pozwem, podczas gdy z załączonych akt księgi wieczystej LD1M/00104353/2 jednoznacznie wynikało, iż powód został wpisany jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości w dniu 21 lipca 2014 r., na skutek realizacji wniosku z dnia 8 lipca 2013 r.,

a także,

- przepisu art. 841 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że powód nie jest legitymowany do wystąpienia z powództwem ekscydencyjnym, gdyż egzekucja nie narusza jego praw, w sytuacji gdy z przyczyn wyżej wskazanych jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości od 8 lipca 2013 r.;

2. prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w konsekwencji jego prawidłowe zastosowanie powinno prowadzić do ustalenia, że na dzień wniesienia powództwa powodowi przysługiwało prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości,

- art. 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że jedynie przedstawienie przez powoda dowodu z wpisu przysługującego mu prawa w księdze wieczystej pozwalałoby mu skorzystać z domniemania prawnego wynikającego z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sytuacji gdy wzmianka o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i umożliwiała skarżącemu ochronę jego praw w trybie powództwa z art. 841 k.p.c.,

- art. 841 § 3 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie nastąpiło z przekroczeniem miesięcznego terminu w jakim powód uzyskał wiedzę o naruszeniu swojego prawa.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o przyznanie powodowi kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się o tyle zasadna, że skutkuje uchycieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, 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.

Powyzsze uchybienia powodują, że ustalenia faktyczne poczynione w sprawie są niewystarczające do rozpoznania jej istoty.

Sąd Okręgowy jako pierwszoplanową przyczynę oddalenia powództwa wskazał na uchybienie terminowi z art. 841 § 3 k.p.c. Stosownie do tego przepisu powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych. W powołanej normie prawnej ustawodawca ograniczył zatem czasowo możliwość skorzystania z uprawnienia zmierzającego do ochrony prawa naruszonego w wyniku skierowania do niego egzekucji. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 57/07 miesięczny termin z art. 841 § 3 k.p.c. ma charakter materialny (prekluzyjny), a nie procesowy i nie podlega przywróceniu. Wspomniany termin jest bowiem jedną z przesłanek skuteczności zgłoszonego przez osobę trzecią żądania zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji. Pogląd o materialnym charakterze omawianego terminu jest powszechnie akceptowany w orzecznictwie (por. wyroki Sądów Apelacyjnych: w Ł. - z dnia 11 września 2014 r., I ACa 320/14; w B. - z dnia 20 grudnia 2013 r., I ACa 607/13; w S. - z dnia 17 kwietnia 2013 r., I ACa 79/13; w K. - z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 1164/12). Rację ma zatem Sąd pierwszej instancji, że wobec zastosowanej konstrukcji prawnej zbadanie kwestii formalnej związanej z zachowaniem terminu wyprzedza merytoryczną ocenę żądania i następuje z urzędu, a nie na zarzut strony pozwanej (jak w przypadku terminu przedawnienia). Wynika to z faktu, że wniesienie powództwa ekscydencyjnego po jego upływie stanowi podstawę oddalenia powództwa bez potrzeby oceny jego merytorycznej zasadności.

Odnosząc się do ustaleń i wniosków odnośnie do rozpoczęcia biegu terminu z art. 841 § 3 k.p.c. nieprzekonujące jest natomiast odwołanie się przez Sąd Okręgowy do faktu wszczęcia w dniu 5 listopada 2013 r. na wniosek pozwanego banku (wierzyciela) egzekucji w sprawie Km 216/13 skierowanej do przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność, że zawiadomienie o wszczęciu egzekucji zostało wystawione w powyższej dacie nie dowodzi, iż w dniu jego wystawienia o zajęciu dowiedziała się powodowa spółka. Całkowicie niezrozumiałe jest przy tym stwierdzenie Sądu meriti, że strona powodowa nie przedstawiła dowodu świadczącego o dacie doręczenia jej tego zawiadomienia w dacie nie wcześniejszej, niż 13 listopada 2013 r., tj. w okresie miesiąca przed datą złożenia pozwu. Rzecz w tym, że zgodnie z art. 805 § 1 k.p.c. zawiadomienie o wszczęciu egzekucji doręcza się jedynie dłużnikowi. Poza sporem pozostaje zaś okoliczność, że powód takiego statusu nie ma, a więc trudno oczekiwać, że przedstawi dowód doręczenia tego dokumentu. Co więcej wystawienie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji nie jest tożsame z zajęciem nieruchomości. Zajęcie nieruchomości jest bowiem czynnością egzekucyjną o charakterze złożonym i wymaga doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłacenia długu (art. 923 k.p.c.) i złożenia do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji (art. 924 § 1 k.p.c.). Chwilę zajęcia określił przy tym ustawodawca w art. 925 § 1 i 2 k.p.c. Jako rozstrzygającą w stosunku do osób trzecich uważa się chwilę dokonania wpisu w księdze wieczystej. Powiązanie tej chwili z datą wystawienia dokumentu z art. 805 § 1 k.p.c. przeznaczonego wyłącznie dla dłużnika jest zatem nieuprawnione. Na ogół zresztą złożenie do sądu wniosku o wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji następuje później. Data czynności podjętej przez komornika w trybie art. 924 § 1 k.p.c. może zostać ustalona na podstawie wpisów w księdze wieczystej, które jak wyżej wskazano, mają charakter jawny.

Dodać też należy, że trafnie powołał się Sąd I instancji na powszechnie wyrażane w judykaturze stanowisko, iż datę dowiedzenia się przez osobę trzecią o naruszeniu jej prawa należy wiązać - według art. 841 § 3 k.p.c. - z dniem, w którym strona faktycznie dowiedziała się o zajęciu przedmiotu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 275/07). W pozwie skarżący wskazał, że o zajęciu dowiedział się od zarządcy nieruchomości w dniu 15 listopada 2013 r. Oczywiście, twierdzeniu temu można przeciwstawić datę określoną jako chwila zajęcia w art. 925 § 1 k.p.c., którą jednak Sąd meriti powinien ustalić na podstawie wpisu w księdze wieczystej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, że przedwczesne było stwierdzenie, iż strona powodowa nie wykazała zachowania miesięcznego terminu do wniesienia powództwa ekscydacyjnego.

Nie można również podzielić zapatrywania Sądu Okręgowego, że strona powodowa nie wykazała naruszenia jej prawa podmiotowego do objętej pozwem nieruchomości w następstwie skierowania do niej egzekucji w sprawie Km 216/13. Zważyć bowiem należy, że także w tym zakresie skarżący powołuje się na wpis przysługującego jej prawa użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości w księdze wieczystej. Twierdzenie powyższe winno zostać zweryfikowane przez Sąd I instancji, poprzez zbadanie wpisów w księdze wieczystej, zwłaszcza w kontekście konstytutywności wpisu użytkownika wieczystego w księdze wieczystej. Dlatego też bezprzedmiotowy był zarzut niewykazania przez powoda okoliczności potwierdzenia czynności przeniesienia użytkownika wieczystego, w wyznaczonym umownie terminie do 8 września 2013 r., skoro kluczowe znaczenie dla wykazania uprawnienia strony powodowej ma wyłącznie istnienie wpisu prawa użytkownika wieczystego na jej rzecz w księdze wieczystej. Dalszego zbadania będzie również wymagała data ewentualnego nabycia przez powoda prawa użytkownika wieczystego działki gruntu objętej księgą wieczystą nr (...), a to w kontekście zasady wynikającej z art. 930 § 1 k.p.c. Dostrzegając mankamenty w przejawianiu właściwej inicjatywy dowodowej po stronie skarżącego, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że nie uwalniało to Sądu pierwszej instancji z poczynienia powyższych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń w oparciu o treść księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Okręgowego będzie w pierwszej kolejności ustalenie, czy zachowany został termin do wniesienia powództwa interwencyjnego z art. 841 § 3 k.p.c., zaś w razie pozytywnego ustalenia w tym przedmiocie, ocena pozostałych przesłanek tego powództwa i ewentualnie podniesionego przez pozwanego zarzutu z art. 527 w zw. z art. 531 § 1 k.c.

Z tych wszystkich względów, wobec nierozpoznania istoty sprawy, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 k.p.c.).