

Sygn. akt. I.C. 415/13

Dnia 27 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Tomasz Białka

Protokolant : sekr. sąd. Agata Kasalik

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2013 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa S. D.

przeciwko B. V.

o zwolnienie spod egzekucji

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda S. D. na rzecz pozwanego B. V. kwotę 3.810,90 (trzy tysiące osiemset dziesięć 90/100) złotych tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 27 sierpnia 2013 roku

w sprawie o sygn. I C 415/13

S. D. wystąpił z powództwem skierowanym przeciwko B. V. domagając się zwolnienia spod obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) objętej KW nr (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania. Konstrukcja żądania oparta została na powództwie o zwolnienie przedmiotu spod egzekucji (art. 841 kpc) z powołaniem na pogląd doktryny, według którego wpis hipoteki przymusowej należy traktować jako czynność egzekucyjną, ponieważ dokonywany jest na podstawie tytułu wykonawczego. Powód zawarł ze spółką (...) umowę przedwstępną nabycia opisanej nieruchomości. Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Po zawarciu umowy przedwstępnej nieruchomość została obciążona hipoteką przymusową na rzecz pozwanego. W ocenie powoda wpis hipoteki naruszył jego prawo obligacyjne w postaci roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości. Powód argumentował, iż dotrzymał miesięczny termin do złożenia powództwa, ponieważ o wpisie hipoteki dowiedział się z rozmowy telefonicznej w dniu 17 I 2013r., a pozew został nadany w dniu 15 II 2013r.

W piśmie procesowym z dnia 8 VIII 2013r. (prezentata z dnia 26 VIII 2013r.) powód zgłosił żądanie oznaczone jako ewentualne domagając się zwolnienia opisanej nieruchomości spod egzekucji komorniczej prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zakopanem pod sygn. KM 995/13. Podniósł, że w rozumieniu art. 841 kpc jest osobą trzecią, której prawa zostały naruszone skierowaniem egzekucji do nieruchomości stanowiącej jego własność.

(k.1,154)

Pozwany B. V. wniósł o oddalenie powództwa.

W odniesieniu do żądania zwolnienia spod obciążenia hipoteką w ocenie pozwanego powód nie dotrzymał terminu miesiąca do wytoczenia powództwa, ponieważ o wpisie hipoteki dowiedział się już w grudniu 2012r., kiedy została ujawniona wzmianka. Żądanie to podobnie jak i roszczenie o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ prawa powoda jako właściciela nieruchomości egzekwowanej nie zostały naruszone, gdyż nabył nieruchomość z obciążeniem hipotecznym, przez co stał się dłużnikiem rzeczowym.

(k.49)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z o.o. z siedzibą w K. (a później w K.) była właścicielem nieruchomości – odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w budynku w Z. przy ul. (...).

W dniu 7 V 2010r. powód S. D. zawarł z M. S. działającym imieniem i na rzecz spółki (...) w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną nabycia powyższej nieruchomości lokalowej. M. S. w imieniu spółki (...) zobowiązał się sprzedać powodowi nieruchomość w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za cenę 614 800zł. Powód został wprowadzony w posiadanie lokalu, cena została uiszczona. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 30 dni od założenia księgi wieczystej dla nieruchomości zbywanej na rzecz powoda. Księga wieczysta dla powyższej nieruchomości nr (...) została utworzona w dniu 17 V 2010r. Jako właściciela wpisano spółkę (...). W tym samym akcie notarialnym udzielono powodowi w imieniu spółki (...) pełnomocnictwa do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży powyżej opisanej nieruchomości. W umowie nie została zawarta klauzula dotycząca ujawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w księdze wieczystej. Roszczenie powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

W dniu 4 X 2012r. spółka (...) oraz pozwany B. V. zawarli ugodę przed Sądem Okręgowym w Krakowie w sprawie o sygn. IX GC 444/11, na mocy której (...) spółka z o.o. zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 118 022,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 XII 2012r. do dnia 21 XII 2012r. oraz kosztów procesu. Ponieważ zobowiązana do zapłaty spółka nie regulowała należności w terminie, pozwany uzyskał tytuł wykonawczy w dniu 21 XII 2012r. Na jego podstawie dokonał wpisu hipoteki przymusowej do kwoty 118 022,74 zł na nieruchomości obj. KW nr (...). Wzmianka o wpływie wniosku o wpis hipoteki przymusowej do nieruchomości została ujawniona w dniu 27 XII 2012r., natomiast sam wpis został dokonany w dniu 2 I 2013r.

W dniu 24 I 2013r. powód działając imieniem własnym jako nabywca oraz jako pełnomocnik zbywcy, czyli (...) sp. z o.o. w K. (po zmianie siedziby) zawarł w formie aktu notarialnego (Rep A nr 635/2013) umowę sprzedaży lokalu w wykonaniu umowy przedwstępnej. Do aktu został przedłożony odpis księgi wieczystej, z którego wynikało istnienie obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową w kwocie 118 022,74 zł na rzecz pozwanego. Powód oświadczył, że posiada wiedzę o ujawnionej w dziale IV księgi hipotece przymusowej obciążającej nieruchomość. Notariusz pouczył powoda o skutkach nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką, a powód oświadczył, że skutki te są mu znane. Wniosek o ujawnienie powoda jako właściciela nieruchomości wpłynął w dniu 25 I 2013r., a wpis prawa własności na jego rzecz nastąpił w dniu 11 II 2013r.

Postanowieniem z dnia 24 IV 2013r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie do sygn. VIII GU 99/13/S ogłosił upadłość likwidacyjną spółki (...). Spółka pozostaje w upadłości likwidacyjnej.

Pismem z dnia 5 VII 2013r., doręczonym w dniu 10 VII 2013r., powód jako dłużnik rzeczowy został poinformowany o wszczęciu egzekucji z nieruchomości obj. KW (...).

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny był bezsporny. Nie było więc podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego. Sąd pominął więc zgłoszone przez strony wnioski dowodowe. Treść dokumentów, których te wnioski dotyczyły nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W oparciu o nie strony formułowały zgodne twierdzenia co do okoliczności stanu faktycznego. Z uwagi na przyjęty przez Sąd pogląd nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenie kiedy powód uzyskał rzeczywiście wiedzę o dokonaniu obciążenia nieruchomości. Z jednej strony zgodnie z art. 2 zd. 2 ustawy z dnia 6 VII 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.

z 2013r. poz. 707) nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej, co wyklucza możliwość powoływania się przez powoda na to,

że dowiedział się o wpisie hipoteki w innym momencie niż w dacie ujawnienia jej

w księdze wieczystej. Z drugiej strony nie mogło to zmienić orzeczenia o oddaleniu powództwa, które nie nadawało się do uwzględnienia także z innych powodów niż opóźnienie w jego złożeniu. W takiej sytuacji nie było też podstaw do przesłuchania stron. Dowód ten ma charakter fakultatywny (art. 299 kpc) i może być przeprowadzony jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sytuacja taka nie ma miejsca w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Z mocy art. 841 § 1 i 3 kpc osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Powództwo można wnieść w terminie miesiąca od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa, chyba że inny termin jest przewidziany w przepisach odrębnych.

Powód zgłosił żądanie zwolnienia nieruchomości spod obciążenia hipotecznego, ewentualnie zwolnienia tej samej nieruchomości spod egzekucji wszczętej na rzecz wierzyciela hipotecznego powołując się na tożsamą podstawę prawną tj. art. 841 kpc. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do przyjęcia, że żądanie zwolnienia nieruchomości od obciążenia hipoteką należy rozpatrywać analogicznie do powództwa ekscydencyjnego o zwolnienie od egzekucji z art.841 kpc (komentarz do cz. II I III KPC E. Wengerek Wa-wa 2009 s.354, orzeczenie SN z dnia 29 I 1953r. II C 2520/52 OSNK 1954/2/34). Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym. Hipoteka przymusowa powstaje na podstawie tytułu wykonawczego jakim wierzyciel dysponuje w stosunku do dłużnika. Hipoteka powstaje z momentem wpisu do księgi wieczystej (art. 67 ukwh). Wpis ma charakter konstytutywny. Do ustanowienia hipoteki podobnie jak i do wszczęcia egzekucji konieczne jest dysponowanie tytułem wykonawczym, czyli tytułem egzekucyjnym zaopatrzonym w klauzulę wykonalności (art. 776 kpc). Istotną jednak różnicą jest to, iż hipoteka jedynie zabezpiecza wierzytelność, a egzekucja prowadzi do jej zaspokojenia. Hipoteka umożliwia prowadzenie egzekucji przeciwko dłużnikowi rzeczonemu, ale nie jest tożsama z samą egzekucją.

Wbrew twierdzeniom przytoczonym w argumentacji powoda hipoteka nie ogranicza prawa właściciela do dysponowania nieruchomością, ponieważ nie wypływa z niej zakaz zbycia lub dalszego obciążenia. Może to jedynie wpływać na wartość świadczenia otrzymywanego przez właściciela od drugiej strony transakcji. Nie istnieje ponadto możliwość powstania hipoteki bez woli lub wiedzy właściciela nieruchomości, bowiem albo jest równocześnie dłużnikiem osobistym i rzeczowym lub tylko dłużnikiem rzeczowym.

W żądaniu zgłoszonym jako zwolnienie spod obciążenia hipotecznego powód powoływał się na to, iż skutek wpisu hipoteki zostało naruszone jego prawo. Powód miał zamiar nabyć nieruchomość wolną od obciążeń i praw osób trzecich. W dniu wpisania wzmianki oraz wpisu hipoteki powód nie był ujawniony jako właściciel nieruchomości, nie zostało nawet ujawnione w księdze wieczystej jego roszczenie

o zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej miało charakter obligacyjny skuteczny pomiędzy stronami umowy, czyli pomiędzy powodem a spółką (...). Roszczenie to nie zostało ujawnione

w księdze wieczystej przez co nie uzyskało skuteczności względem późniejszych praw nabytych przez czynność prawną w odniesieniu do nieruchomości (art. 17 ukwh) i nie korzystało z ochrony w tym zakresie. Roszczenie powoda o przeniesienie własności pozbawionej obciążeń nieruchomości nie było skuteczne względem pozwanego i nie stało na przeszkodzie dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej. Nieuzasadnione byłoby twierdzenie, że przez wpis hipoteki zostało naruszone prawo powoda jako właściciela, ponieważ taki przymiot mu nie przysługiwał. Dopiero zawierając umowę przyrzeczoną w dniu 24 I 2013r. S. D. stał się właścicielem nieruchomości, lecz wówczas hipoteka była już skutecznie wpisana

w księdze wieczystej. Powód nabył więc nieruchomość już obciążoną ograniczonym prawem rzeczowym. Skoro stan prawny nieruchomości nie odpowiadał ustaleniom ze zbywcą (nieruchomość nie była wolna od obciążeń) powód był uprawniony nie przystępować do umowy lub formułować ewentualne roszczenia w stosunku do swojego kontrahenta tj. spółki (...), która była zobowiązana do przeniesienia własności nieruchomości wolnej od obciążeń.

Jeżeli przyjąć zaś za uzasadniony pogląd powoda, to naruszenie jego prawa wiązać należałoby z momentem wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Powództwo zostało złożone w takim wypadku z uchybieniem terminu miesięcznego z art. 841 § 3 kpc. Przyjąć należy, że z uwagi na treść art. 2 ukwh o dokonanym wpisie powód powinien wiedzieć od dnia jego dokonania, czyli co najmniej od dnia 2 I 2013r. Pozew został złożony w dniu 15 II 2013r. zatem już po upływie miesięcznego terminu. Jego roszczenie w takim wypadku wygasłoby.

Reasumując powództwo o zwolnienie spod obciążenia hipotecznego nieruchomości powoda na podstawie art. 841 kpc nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie zostały także wykazane przesłanki do uwzględnienia roszczenia zgłoszonego jako ewentualne, czyli zwolnienia nieruchomości spod egzekucji. Termin do zgłoszenia tak sformułowanego powództwa został dotrzymany, ponieważ o wszczęciu egzekucji z nieruchomości powód został powiadomiony w dniu 10 VII 2013r., a pismo rozszerzające pozew w tym zakresie nadał w dniu 8 VIII 2013r. Brak jednak pozostałych przesłanek uzasadniających uwzględnienie powództwa co prowadzi do jego oddalenia. Przemawiają za tym powołane już argumenty jak również to, że bezspornie powód nabył nieruchomość obciążoną już hipoteką przymusową, która korzysta z pierwszeństwa w stosunku do innych roszczeń i praw, które nie zostały ujawnione. Z dniem nabycia nieruchomości powód stał się dłużnikiem rzeczowym odpowiadającym do wysokości wartości nieruchomości. Nie można go zatem traktować jako osobę trzecią w świetle art. 841 kpc. Taką osobą jest bowiem każda osoba (poza dłużnikiem egzekwowanym), której prawa zostały naruszone w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie tytułu wykonawczego (wyrok SN z dnia 21 XI 2001r. V CKN 616/00 OSNC 2002/7-8/105, OSP 2003/4/51, Biul.SN 2002/2/14, M.Prawn. 2002/8/363). Nie jest nią osoba, przeciwko której jako dłużnikowi skierowana została egzekucja (uchwała SN z dnia 17 X 1995r. III CZP 143/95 OSNC 1996/2/24, Pr.Spólek 1997/9/58). Z zawiadomienia komornika wynika (k.162), iż egzekucja została skierowana przeciwko powodowi jako dłużnikowi. Powód, z momentem nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową i wpisania jego prawa własności w księdze wieczystej, stał się dłużnikiem rzeczowym odpowiadającym do wysokości wartości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, a limit jego odpowiedzialności wyznaczała wartość nieruchomości. Powód nie był więc uprawniony do wytoczenia takiego powództwa, ponieważ nie jest osobą trzecią, lecz dłużnikiem rzeczowym. Prawo powoda jako właściciela nie zostało naruszone, ponieważ nabył ograniczone hipoteką prawo własności. Brak więc podstaw do uwzględnienia powództwa opartego na art. 841 kpc.

Powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, który w sposób w pełni świadomy sformułował żądanie. Strona zobowiązana jest do podania podstawy faktycznej roszczenia (art. 187 § 1 pkt 2 kpc), natomiast dokonanie subsumpcji prawnej przytoczonych okoliczności jest zadaniem sądu. Należy jednak zauważyć, iż powołanie w redakcji żądania określonej instytucji prawa (np. powództwa ekscydencyjnego) projektuje dalszy tok postępowania, zakreśla krąg istotnych okoliczności faktycznych i determinuje ciężar dowodu oraz zakres postępowania dowodowego. Sąd nie jest uprawniony do odmiennego od woli stron ukierunkowania postępowania dowodowego, przyjęcia odmiennej od woli stron podstawy faktycznej roszczenia, ponieważ mogłoby to doprowadzić do narażenia się na zarzut wyrokowania ponad żądanie (art. 321 kpc). Bazując na

powyższym ograniczyć należało się do zbadania zasadności powództwa opartego na konstrukcji przedstawionej przez powoda.

Powództwo zostało oddalone w całości. Strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników ustanowionych z wyboru. Powód uiszczył opłatę od pozwu 5 902 zł (k.127). Pełnomocnik strony pozwanej złożył do protokołu żądanie zwrotu kosztów zastępstwa, w tym kosztów podróży samochodem na trasie K. - N. – K.. Na podstawie art. 98 kpc artykułującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 810,90 zł tytułem kosztów procesu, w tym 3 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 IX 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U. z 2013r. poz. 461), 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 193,90 zł zwrotu kosztów stawiennictwa pełnomocnika na rozprawie policzając je zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 III 2002 r. określającym warunki ustalania oraz sposób dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. 2002r. nr 27, poz.271) przy przyjęciu stawki 0,8358zł za 1 km (232 km).

W związku z powyższym orzeczono jak w wyroku.

SSO Tomasz Białka

I C 415/13

Z:

- 1) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda
- 2) kal. 14 dni

12 września 2013 SSO Tomasz Białka

13