

Sygn. akt: I ACa 589/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska

Sędziowie: SA Marek Machnij (spr.)

SA Przemysław Banasik

Protokolant: sekr. sąd. Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Kantora i (...) – K.

przeciwko A. W. (1) i M. W. (1)

z udziałem Prokuratora Okręgowego w Gdańsku

o zwolnienie od egzekucji

na skutek apelacji powodów i Prokuratora Okręgowego w Gdańsku

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 26 kwietnia 2019 r. sygn. akt XV C 1172/17

1) oddała obie apelacje,

2) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Przemysław Banasik SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska SSA Marek Machnij

Sygn. akt: I ACa 589/19

UZASADNIENIE

Powodowie K. Kantor i (...) – K. w pozwie przeciwko pozwanym A. W. (1) i M. W. (1) wnieśli o zwolnienie od egzekucji nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), wskazując, że nabyli ją na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2016 r., a sprzedający złożył w tej umowie oświadczenie, że zaspokoi wszystkie należności wierzycieli, w związku z czym nabyli tę nieruchomość w dobrej wierze, że nie jest ona obciążona na rzecz osób trzecich.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując w pierwszej kolejności, że zostało ono wytoczone z uchybieniem miesięcznego terminu, wynikającego z art. 841 § 3 k.p.c., a niezależnie od tego kwestionowali twierdzenia powodów, że skierowanie egzekucji do przedmiotowej nieruchomości narusza ich prawa, argumentując, że już w chwili zawarcia umowy z dnia 20 lutego 2016 r. powodowie wiedzieli o prowadzeniu przez nich egzekucji z tej nieruchomości, wobec czego godzili się na znoszenie egzekucji i innych skutków wynikających z jej prowadzenia.

W piśmie z dnia 30 lipca 2018 r. udział w sprawie na podstawie art. 7 k.p.c. i art. 60 § 1 k.p.c. zgłosił Prokurator Okręgowy w Gdańsku (k. 260), który poparł żądanie powodów.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2019 r. oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 7.234 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że w dniu 29 sierpnia 2013 r. powodowie zawarli z (...) spółką jawną w S. umowę deweloperską, na podstawie której deweloper zobowiązał się do wybudowania bliżej opisanego domu mieszkalnego wielorodzinnego i do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku – kawalerki o powierzchni 32,41 m² wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym i tarasem oraz przeniesienia własności tego lokalu wraz z przynależnościami, wolnego od obciążeń, na rzecz powodów w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. Powodowie zobowiązali się kupić ten lokal za cenę 158.068 zł. Dnia 6 września 2013 r. w księdze wieczystej nr (...) wpisano roszczenie powodów o ustanowienie odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na ich rzecz zgodnie z w/w umową deweloperską. Faktycznego przekazania mieszkania dokonano w dniu 25 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J. Ś. prowadził przeciwko dłużnikowi (...) spółka jawna w S. z wniosku wierzyciela M. C. (1) postępowanie egzekucyjne (...)w toku którego pismem z dnia 11 września 2015 r. dokonał zajęcia nieruchomości objętej KW nr (...). Natomiast w dniu 15 września 2015 r. M. G. złożył oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych, m. in. nr (...), dla którego założono księgę wieczystą nr (...). Następnie zajęcia nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...) dokonał także komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie M. M. pismem z dnia 21 września 2015 r. z wniosku wierzycieli A. W. (1) i M. W. (1), a pismem z dnia 23 września 2015 r. dokonał zajęcia wyodrębnionego lokalu wpisanego do księgi wieczystej nr (...).

W dniu 20 lutego 2016 r. M. G., działając w imieniu dewelopera, przeniósł na rzecz powodów własność lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą nr (...), tj. przedmiotowego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), a także sprzedał powodom udział wynoszący 120/10000 części w hali garażowej, odpowiadający jednemu miejscu postojowemu oraz komórce gospodarczej. Powodowie nabyli powyższe nieruchomości do majątku wspólnego. W akcie notarialnym potwierdzono, że cena w kwocie 173.068 zł została przez nich uiszczona.

W umowie wskazano ponadto, że w dziale III księgi wieczystej nieruchomości ujawnione są wpisy o ostrzeżeniu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie (...)na wniosek wierzyciela M. C. (2), prowadzonej przez Komornika Sądowego przy SR w Wejherowie J. Ś., a także wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli: M. W. (1), A. W. (2) (...), M. F., K. F., I. C. i P. C.. Wskazano również, że w dziale IV księgi wieczystej ujawnione są wpisy hipoteki umownej łącznej w kwocie 1.400.000 zł na rzecz D. (...)tytułem zabezpieczenia umowy pożyczki oraz hipoteki przymusowej w kwocie 5.320.657,80 zł na rzecz A. W. (1) i M. W. (2) tytułem zobowiązań stanowiących sumę niezapłaconej części ceny sprzedaży działek i odsetek.

Jednocześnie zbywca zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości, tj. praw osób trzecich, które są lub do dnia ujawnienia nabywców jako właścicieli zostaną ujawnione w dziale III lub w dziale IV KW nr (...) w terminie dwunastu miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ponadto M. G., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i

na rzecz (...) Przedsiębiorstwo Budowlane (...) sp. j., zobowiązał się wobec powodów, że wierzyciele spółki ani jego wierzyciele osobiści nie będą żądali od nich spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, a gdyby takie świadczenia uzyskali lub wyegzekwowali, wówczas zobowiązuje się zwrócić powodom całość tej należności wraz z wszystkimi kosztami w terminie 14 dni od dnia przedstawienia żądania oraz poddał w tym zakresie siebie oraz reprezentowaną spółkę rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego.

Sąd Okręgowy ustalił poza tym, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie M. M. postanowieniem z dnia 4 listopada 2015 r. wydanym w sprawie (...) uznał się niewłaściwym do dalszego prowadzenia sprawy i przekazał do dalszego prowadzenia komornikowi J. Ś., który następnie prowadził sprawę pod sygnaturą (...) Pismami z dnia 7 lipca 2016 r., doręczonymi powodom w połowie lipca 2016 r., zawiadomił on powodów o wszczęciu egzekucji z ich nieruchomości w sprawie (...) Pismem z dnia 19 lipca 2016 r. powód wniósł o umorzenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Komornik oddalił ten wniosek, a Sąd Rejonowy w Wejherowie postanowieniem z dnia 23 lutego 2018 r. sygn. akt I 1 Co 2850/17 oddalił ich skargę.

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. sygn. akt III Ca 407/17 zmienił wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...) przez wykreślenie hipoteki przymusowej do kwoty 5.320.657,80 zł, wpisanej na zabezpieczenie roszczeń M. W. (1) i A. W. (1).

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powodowie domagali się zwolnienia należącego do nich lokalu mieszkalnego od egzekucji, powołując się na fakt ujawnienia ich roszczenia o przeniesienie własności tego lokalu przed wpisaniem do ksiąg wieczystych jakichkolwiek ostrzeżeń lub hipotek, w związku z czym pierwszeństwo ich wpisu miało zapewnić im ochronę, jako późniejszym właścicielom, przed ewentualnymi roszczeniami osób trzecich.

Żądanie powodów podlegało rozpoznaniu jako powództwo przeciwegzekucyjne, wytoczone na podstawie art. 841 k.p.c. Wobec tego w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył, czy powodowie zachowali miesięczny termin do wytoczenia tego powództwa, licząc od dnia dowiedzenia się przez nich o naruszeniu ich prawa w toku prowadzonej egzekucji. W tym zakresie wziął pod uwagę, że zgodnie z art. 925 § 1 i 2 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania, a stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak również w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów; jednakże w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy powziął on wiadomość o wszczęciu egzekucji, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany.

W toku postępowania nie zostało ustalone, kiedy dokonano wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji w księdze wieczystej, czy to prowadzonej dla nieruchomości, z której następnie wyodrębniono lokal powodów, czy to prowadzonej dla tego wyodrębnionego lokalu. Bezsporne było natomiast, że powodowie najpóźniej w dniu 20 lutego 2016 r. powzięli wiadomość o toczącej się egzekucji z nieruchomości, ponieważ w zawartej w tym dniu umowie przeniesienia własności lokalu ujęto wszystkie wpisane wówczas w księdze wieczystej tego lokalu ostrzeżenia, w tym o postępowaniu egzekucyjnym toczącym się z wniosku A. W. (1) i M. W. (1) w sprawie Km (...). Jest to postępowanie egzekucyjne tożsame z postępowaniem, do którego odnosi się żądanie pozwu, ponieważ zostało ono przekazane komornikowi J. Ś., który prowadził je następnie pod sygnaturą (...)

O świadomości powodów co do toczącego się z nieruchomości postępowania egzekucyjnego i mogących z tego wynikać dla nich konsekwencjach świadczy także treść § 7 w/w umowy, zgodnie z którym zbywca zobowiązał się, że jego wierzyciele nie będą żądali spełnienia od nabywców jakiegokolwiek świadczenia, a gdyby takie świadczenie wyegzekwowali wówczas zobowiązał się zwrócić nabywcom całość tej należności.

Skoro zatem powodowie uważają, że powyższa egzekucja narusza ich prawa – jako osób uprawnionych z umowy deweloperskiej, a następnie jako właścicieli – to powinni wytoczyć niniejsze powództwo najpóźniej w dniu 21 marca 2016 r. Bezpodstawnie jednak przyjęli tezę o wykreśleniu wszelkich dotychczasowych wpisów wraz z ujawnieniem ich w księdze wieczystej jako właścicieli i dopiero po otrzymaniu zawiadomień z dnia 7 lipca 2016 r.

zainteresowali się stanem ujawnionym w księdze wieczystej, czego następstwem było złożenie w dniu 1 sierpnia 2016 r. wniosku o zwolnienie nieruchomości od egzekucji. Aż do otrzymania tych zawiadomień pozostawali w błędnym i nieuzasadnionym przekonaniu, że nabycie przez nich nieruchomości skutkowało wykreśleniem z księgi wieczystej wzmianek o toczących się postępowaniach egzekucyjnych. W konsekwencji powództwo zostało przez nich wniesione po upływie terminu wskazanego w art. 841 § 3 k.p.c. i już tylko z tej przyczyny podlegało oddaleniu.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlegałoby oddaleniu również ze względów merytorycznych. Zastosowanie w tej sprawie ma bowiem art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. W stosunku do powodów, jako nabywców, skuteczne jest więc wszczęcie egzekucji z ich nieruchomości, jak również przyłączenie się kolejnych wierzycieli, ujawnione w księdze wieczystej. Zbycie nieruchomości dokonane po jej zajęciu jest ważne, lecz bezskuteczne względem wierzycieli uczestniczących w postępowaniu egzekucyjnym.

Oznacza to, że chociaż powodowie są właścicielami nieruchomości, to nie ma to żadnego wpływu na prowadzenie postępowania egzekucyjnego, wszystkie czynności pozostają w mocy i prowadzone jest dalsze postępowanie egzekucyjne, co powodowie muszą znosić. Błędnie uważają oni, że wobec wpisania do księgi wieczystej ich roszczenia z umowy deweloperskiej postępowanie egzekucyjne nie może się dalej toczyć. W rezultacie ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej uzyskuje ono skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, wpis ten decyduje również o pierwszeństwie. Nie jest on jednak przeszkodą do wszczęcia z nieruchomości, której dotyczy, postępowania egzekucyjnego. Wpis roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej w przypadku wszczęcia postępowania egzekucyjnego ma takie znaczenie, że uwzględnia się to roszczenie w opisie i oszacowaniu nieruchomości (art. 947 § 1 pkt 3 k.p.c.) wraz z podaniem wartości tego roszczenia (art. 949 k.p.c.). Wartość tę stanowiłaby prawdopodobnie cena uiszczona uprzednio przez powodów na podstawie umowy deweloperskiej. Wówczas ich roszczenie korzystałoby z pierwszeństwa zaspokojenia z kwoty uzyskanej z egzekucji z tej nieruchomości w stosunku do roszczeń pozwanych (art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.). Ponieważ jednak powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość, ich roszczenie z umowy deweloperskiej zostało wykreślone z księgi wieczystej i ewentualnych roszczeń mogą oni obecnie dochodzić od dewelopera, który w umowie z dnia 20 lutego 2016 r. zobowiązał się, że jego wierzyciele nie będą dochodzić swoich roszczeń od powodów.

Sąd Okręgowy dodał, że powodowie niezasadnie powoływali się na treść art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204, powoływanej w niniejszym uzasadnieniu w skrócie: u.k.w.h.), który stanowi, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Wpisy ostrzeżenia o toczącej się nie dotyczą bowiem nabycia praw, lecz są jedynie stwierdzeniem istniejącego stanu faktycznego. W konsekwencji nie odnosi się do nich art. 18 u.k.w.h. i nie podlegały one wykreśleniu wraz z wpisem prawa własności na rzecz powodów.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacjami przez powodów i prokuratora.

Powodowie oparli swoją apelację na zarzutach:

1) naruszenia przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego materiału dowodowego, dokonanie dowolnej oceny dowodów i niedokonanie ustaleń co do wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz braku ustalenia:

a) w umowie przeniesienia własności nieruchomości i sprzedaży z dnia 20 lutego 2016 r. nie ujawniono, żeby w dziale III księgi wieczystej nr (...) miał figurować wpis o ostrzeżeniu o wszczęciu z wniosku pozwanych egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy

Sądzie Rejonowym w Wejherowie J. Ś. w sprawie (...) i nie było w tej umowie informacji, żeby z wniosku pozwanych została wszczęta i toczyła się powyższa egzekucja,

b) w w/w księdze wieczystej nigdy nie było wpisu ostrzeżenia o wszczęciu powyższej egzekucji ani nie wynikało z niej, aby Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym M. M. przekazał postępowanie egzekucyjne z nieruchomości w sprawie(...)do dalszego prowadzenia komornikowi J. Ś. do sprawy (...)

c) Komornik Sądowy M. M. nie informował powodów o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...),

d) powodowie dowiedzieli się o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z przedmiotowej nieruchomości w sprawie Km 786/16 z pism Komornika J. Ś. z dnia 7 lipca 2016 r., doręczonych w połowie lipca 2016 r.,

e) powodowie nie wiedzieli, że powyższe postępowanie egzekucyjne jest tożsame z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika M. M. w sprawie(...)i nie mieli takiej świadomości,

f) w w/w umowie z dnia 20 lutego 2016 r. brak było pouczenia stron umowy (w tym powodów) o treści art. 930 k.p.c.,

g) w powyższej umowie powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego w Wejherowie o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) wszystkich wpisów o ostrzeżeniach o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, a Referendarz Sądowy orzeczeniem z dnia 21 marca 2016 r. uwzględnił wniosek i dopiero w dniu 10 lutego 2017 r. – wskutek skargi na orzeczenie Referendarza – Sąd Rejonowy w Wejherowie wpisał te ostrzeżenia do działu III w/w księgi wieczystej, a w dniu 14 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację powodów od orzeczenie Sądu Rejonowego w Wejherowie (III Ca 407/17),

h) przed otrzymaniem pism Komornika Sądowego J. Ś. z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie Km (...)powodowie nie wiedzieli o egzekucji z nieruchomości, a wpisy w dziale III księgi wieczystej nr (...) o ostrzeżeniach o egzekucji z nieruchomości były wykreślone w okresie do dnia 10 lutego 2017 r.,

i) błędnym ustaleniu przez Sąd Okręgowy, że powodowie przyznali podczas przesłuchania, że najpóźniej w dniu 20 lutego 2016 r. powzięli wiadomość o toczącej się egzekucji z nieruchomości i wadliwym przyjęciu przez ten Sąd, że jest to okoliczność bezsporna oraz dowolnej ocenie Sądu, że o świadomości powodów co do toczącego się z nieruchomości postępowania egzekucyjnego i mogących z tego wynikać dla nich konsekwencji świadczy treść § 7 umowy z dnia 20 lutego 2016 r.,

2) naruszenia art. 841 § 3 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, co miało na wynik sprawy, wskutek wyprowadzenia przez Sąd Okręgowy wadliwego wniosku o zasadności zarzutu pozwanych, dotyczącego uchybienia przez powodów terminu do wytoczenia powództwa o zwolnienie nieruchomości od egzekucji i niezasadne przyjęcie, że powództwo zostało wniesione po upływie terminu określonego w art. 841 k.p.c.,

3) naruszenia art. 841 § 1 k.p.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co miało wpływ na wynik sprawy, przez niezasadne przyjęcie, że skierowanie przez pozwanych egzekucji do przedmiotowej nieruchomości nie narusza praw powodów i że powództwo podlegałoby oddaleniu również z przyczyn merytorycznych,

4) na wypadek nieuwzględnienia powyższych zarzutów – naruszenia art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy istniał i nadal istnieje szczególnie przypadek uzasadniony

przypadek do nieobciążania ich kosztami procesu, ponieważ przemawiają za tym względy słuszności.

Powodowie wnieśli w apelacji o dopuszczenie dowodu z dołączonego do niej odpisu zupełnego z w/w księgi wieczystej na okoliczność treści tego dokumentu i inne okoliczności wymienione w apelacji, a co do istoty domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Prokurator zarzucił w swojej apelacji obrazę przepisów postępowania, mającą wpływ na treść zaskarżonego wyroku:

1) art. 841 § 3 k.p.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że powodowie przekroczyli miesięczny termin do wytoczenia powództwa, podczas gdy termin ten należy liczyć od dowiedzenia się przez nich o naruszeniu prawa, tj. od doręczenia im zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z ich nieruchomości,

2) art. 841 § 1 k.p.c. przez uznanie, że nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia powództwa, podczas gdy w przypadku podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu egzekucja prowadzona do całości nieruchomości nie powinna być kierowana do lokalu wyodrębnionego na skutek spełnienia roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej przed wszczęciem egzekucji, co wynika z art. 76 ust. 5 u.k.w.h.

W konsekwencji prokurator wniósł o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o nieobciążanie strony powodowej kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na szczególne okoliczności sprawy.

Pozwani wnieśli o oddalenie obu apelacji i zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że mimo podniesienia przez skarżących, zwłaszcza powodów, zarzutów dotyczących dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, w szczególności wskutek naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c., Sąd Apelacyjny – po samodzielnym zapoznaniu się zgodnie art. 382 k.p.c., jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę z całością zebranego materiału dowodowego – doszedł do przekonania, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia może aprobować powyższe ustalenia i przyjąć je za własne jako podstawę rozstrzygnięcia sprawy także w postępowaniu apelacyjnym. Ustalenia te są bowiem zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a ocena tego materiału nie budzi zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z zasadami wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c. Dodać przy tym wypada, że akceptacja dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych nie oznacza, że Sąd Apelacyjny bezkrytycznie aprobował również wszystkie wnioski w/w Sądu, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Wskazać ponadto należy, że dla oceny dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych nie miał istotnego znaczenia powołany przez powodów w apelacji dowód z dokumentu w postaci odpisu zupełnego z księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, ponieważ treść wpisów znajdujących się w tej księdze nie budzi wątpliwości i była znana w pełni Sądowi pierwszej instancji przed wydaniem zaskarżonego wyroku. Dowód ten nie ma zatem wpływu na treść okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia. Zauważyć bowiem należy, że powodowie w swoich zarzutach akcentują przede wszystkim kwestie subiektywne, związane z ich świadomością lub przekonaniem co do skuteczności przysługującego im prawa z umowy deweloperskiej, które zostało zabezpieczone

wpisem, dokonany najpierw w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla pierwotnej nieruchomości, a następnie przeniesionym do księgi założonej dla spornego lokalu (zob. § 1 pkt 3 ustęp ostatni w akcie notarialnym z dnia 20 lutego 2016 r. k. 28), podczas gdy w rozstrzyganej sprawie decydujące znaczenie miały zagadnienia obiektywne, związane z treścią wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla ich lokalu.

Abstrahując na razie od kwestii związanych z zachowaniem przez powodów terminu do wytoczenia niniejszego powództwa, wskazać należy, że jeśli chodzi o jego merytoryczną ocenę (z czym wiążą się podniesione w obu apelacjach zarzuty naruszenia art. 841 § 1 k.p.c.) podstawę negatywnego dla powodów rozstrzygnięcia co do istoty sporu stanowił art. 930 § 1 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu w toku postępowania egzekucyjnego wprawdzie jest dopuszczalne, ale nie ma to wpływu na dalsze postępowanie, natomiast nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, a w każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

Podkreślić trzeba, że przewidziane w tym przepisie skutki prawne nie są uzależnione ani od świadomości nabywcy, ani od jego dobrej lub złej wiary. Nie mają zatem znaczenia powoływane przez powodów kwestie subiektywne, lecz istotne jest przede wszystkim to, że w chwili nabycia przez nich prawa własności przedmiotowego lokalu, co nastąpiło dopiero na podstawie umowy jego sprzedaży z dnia 20 lutego 2016 r. (k. 26 – 36), a nie na podstawie umowy deweloperskiej z dnia 29 sierpnia 2013 r. (k. 19 – 25), w księdze wieczystej założonej w dniu 7 października 2015 r. dla tego lokalu, który został wyodrębniony przez dewelopera na mocy jego oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego w dniu 15 września 2015 r. (zob. § 1 pkt 2 i 3 umowy z dnia 20 lutego 2016 r. – k. 27 – 28), niewątpliwie znajdował się m. in. wpis ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej na rzecz wierzycieli M. W. (1) i A. W. (1), którzy są pozwanymi w niniejszej sprawie (ściślej: o przyłączeniu się przez tych wierzycieli do egzekucji prowadzonej z przedmiotowej nieruchomości).

Dla wywołania skutków przewidzianych w art. 930 § 1 k.p.c. nie było konieczne, aby w umowie sprzedaży odrębnego lokalu z dnia 20 lutego 2016 r. znalazło się pouczenie powodów, jako nabywców, o treści tego przepisu. Przepis ten nie wymaga bowiem takiego pouczenia, a powyższe skutki obiektywnie następują stosownie do art. 925 k.p.c. z chwilą zajęcia nieruchomości, czyli najpóźniej z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji, o ile wcześniej dana osoba w inny sposób nie powzięła wiadomości o wszczęciu egzekucji.

Nie ma także istotnego znaczenia to, że we wpisie w księdze wieczystej nr (...), dotyczącym egzekucji na rzecz w/w wierzycieli, była wskazana inna sygnatura postępowania egzekucyjnego i inny komornik, ponieważ zmiana sygnatury akt postępowania egzekucyjnego lub zmiana komornika, nie może przesądzać o braku tożsamości postępowania egzekucyjnego na potrzeby oceny skutków z art. 930 § 1 k.p.c. Wobec tego powodowie nie mogą wyprowadzać korzystnych dla siebie skutków z tego, że w chwili nabycia przez nich własności przedmiotowego lokalu na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2016 r. w powyższej księdze była mowa jedynie o przyłączeniu się w/w wierzycieli do egzekucji w sprawie prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie M. M. pod sygnaturą akt (...) podczas gdy obecnie czynności egzekucyjne podejmowane są przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J. Ś. w sprawie (...) Z postanowienia tego pierwszego komornika z dnia 4 listopada 2015 r. wynika bowiem, że uznał się on niewłaściwym do dalszego prowadzenia sprawy (...) i przekazał ją komornikowi J. Ś. dlatego, że jako pierwszy dokonał on zajęcia m. in. przedmiotowej nieruchomości (k. 333 – 334). Nie można więc twierdzić, że egzekucja, której dotyczy wpis ostrzeżenia dokonany przed nabyciem nieruchomości przez powodów, jest inną egzekucją od tej, którą prowadzi Komornik Sądowy J. Ś. pod sygnaturą akt (...) i w związku z którą powodowie wytoczyli niniejsze powództwo.

Bez znaczenia są więc zarzuty apelacyjne powodów, że w umowie z dnia 20 lutego 2016 r. nie było informacji o wpisie w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu z wniosku pozwanych egzekucji w sprawie (...) oraz że w księdze wieczystej nie było wpisu ostrzeżenia o wszczęciu tej egzekucji lub o tym, że nastąpiło przekazanie sprawy (...) i że jest ona dalej prowadzona pod sygnaturą (...) Podobnie nie jest istotne, że komornik M. M. nie zawiadomił ich o prowadzeniu egzekucji lub o przekazaniu sprawy innemu komornikowi. Nota bene, w chwili wszczęcia egzekucji oraz jej przekazania innemu komornikowi powodowie nie byli jeszcze właścicielami przedmiotowej nieruchomości ani uczestnikami postępowania egzekucyjnego, wobec czego nie można nawet dopatrzeć się obowiązku poinformowania

ich przez komornika o powyższych czynnościach. Zresztą, kwestia dowiedzenia się przez nich o wszczęciu egzekucji i jej dalszym prowadzeniu pod sygnaturą akt (...) może mieć znaczenie jedynie dla oceny terminu, w jakim powodowie dowiedzieli się o egzekucji, a nie dla oceny skutków i daty jej zajęcia, które nastąpiło według zasad określonych w art. 925 k.p.c.

Powyższe okoliczności nie mogą więc uzasadniać przyjęcia, że dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne są wadliwe jako niezgodne z treścią zebranego i że skutkowało to wydaniem nieprawidłowego orzeczenia, w szczególności niezgodnego z treścią art. 930 § 1 k.p.c. Można przy tym zauważyć, że z zarzutów apelacyjnych powodów wynika przede wszystkim to, że czują się oni pokrzywdzeni zastosowaniem wobec nich skutków przewidzianych w tym przepisie. W związku z tym zwrócić trzeba uwagę na dwie kwestie.

Z jednej strony, powodowie niewątpliwie nabyli przedmiotową nieruchomość (w dniu 20 lutego 2016 r.) już po jej wyodrębnieniu w dniu 15 września 2015 r. i po wpisaniu w założonej dla niej księdze wieczystej nr (...) m. in. ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej przeciwko poprzedniemu właścicielowi (tj. deweloperowi jako zbywcy) na rzecz wierzycieli W., czyli pozwanych w tej sprawie. Co więcej, informacje o tej egzekucji zostały wprost umieszczone w treści umowy z dnia 20 lutego 2016 r., na podstawie której nabyli oni tę nieruchomość od dewelopera, będącego już wtedy dłużnikiem egzekwowanym. Nie można więc uznać, że powodowie nie wiedzieli o egzekucji prowadzonej przeciwko deweloperowi przez pozwanych, w toku której doszło do zajęcia przedmiotowej nieruchomości.

Z drugiej strony, można dostrzec, że powodowie pozostawali w przekonaniu, które jednak obiektywnie okazało się nieuzasadnione, że istniejące i znane im wpisy w powyższej księdze wieczystej nie będą stanowić dla nich żadnego problemu i nie zagrażają skutecznemu nabyciu przez nich prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Takie przekonanie wiązali oni zarówno z tym, że ich zdaniem wszystkie wpisy w księdze wieczystej, które będą kolidować z nabytym przez nich prawem własności, zostaną z urzędu wykreślone na podstawie art. 18 u.k.w.h. z uwagi na przysługujący im wcześniejszy wpis roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej, jak i z tym, że deweloper w § 7 umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 2016 r. zapewnił ich, że zaspokoi wszystkich swoich wierzycieli osobistych i że nie będą oni żądali od powodów spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, a na wypadek, gdyby jego wierzyciele uzyskali lub wyegzekwowali takie świadczenia od powodów, to zobowiązał się do zwrócenia im całej należności z wszystkimi kosztami i odsetkami, poddając się jednocześnie co do tego obowiązku egzekucji wprost na podstawie tego aktu notarialnego (zob. k. 33 – 34).

Z treści tej umowy wynika więc, że powodowie, być może nawet nie zdając sobie z tego sprawy, zawarli umowę z dnia 20 lutego 2016 r., która obiektywnie była dla nich niekorzystna, a wręcz bardzo ryzykowna. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że – rozsądnie sprawę oceniając – powinni byli zdawać sobie sprawę, że kupując lokal od podmiotu, który był już znacznie zadłużony i miał trudności ze spłatą swoich długów, o czym dobitnie świadczyło m. in. to, że również zbywany lokal był objęty egzekucją, której dotyczyły ujawnione w księdze wieczystej ostrzeżenia. Taka okoliczność mogła i powinna była wpływać na ocenę realności i rzetelności zapewnień zbywcy, że zaspokoi swoich wierzycieli osobistych lub że zwróci powodom wszystkie poniesione przez nich koszty związane z zaspokojeniem przez nich jego wierzycieli. Jednocześnie z treści tej umowy wynika, że w istocie powodowie zdawali sobie sprawę lub przynajmniej powinni mieć taką świadomość, że istnieje możliwość, że wierzyciele osobiści dewelopera będą domagać się od nich spłaty jego zadłużenia. W tym wypadku chodzi oczywiście nie tyle o bezpośrednie żądanie zaspokojenia przez nich jego długów, ale o wyegzekwowanie jego długów z nabytej przez nich nieruchomości, a to właśnie z uwagi na skutki wynikające z art. 930 § 1 k.p.c. i wpisanego w księdze wieczystej ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej z przedmiotowej nieruchomości.

W tej sytuacji jeśli w ogóle można byłoby mówić o pokrzywdzeniu powodów lub o wykorzystaniu ich dobrej wiary i o „niesprawiedliwości” wydanego orzeczenia, to nie można tego łączyć z koniecznością zaspokojenia wierzytelności egzekwowanej przez pozwanych z nieruchomości nabytej przez powodów od dłużnika już po jej zajęciu, lecz zachowaniem dewelopera, który wykorzystał zaufanie powodów i przeniósł na nich własność lokalu, do którego była skierowana egzekucja z tytułu jego długu wobec pozwanych, a następnie nie wywiązał się z deklaracji, że spowoduje, że pozwani nie będą domagać się zaspokojenia tego długu z przedmiotowej nieruchomości lub że zwróci powodom

kwoty, które zostaną przez nich zapłacone jego wierzycielom lub wyegzekwowane od nich na poczet jego zadłużenia. Takie okoliczności nie mogą jednak przemawiać przeciwko pozwany, którzy są chronieni na mocy art. 930 § 1 k.p.c. przed skutkami zbycia przez ich dłużnika nieruchomości dokonanego po jej zajęciu w toku prowadzonej z ich wniosku egzekucji.

Inaczej rzecz ujmując, na korzyść powodów nie może przemawiać jedynie to, że prawdopodobnie nie zdawali sobie w pełni sprawy z konsekwencji nabycia od dewelopera nieruchomości, do której jeszcze przed jej zbyciem została już skierowana egzekucja m. in. przez pozwanych i że zaufali zapewnieniom dewelopera, że zaspokoi wszystkich swoich wierzycieli, co miało skutkować tym, że nie będą oni domagać się zaspokojenia od powodów, w szczególności z przedmiotowej nieruchomości, a gdyby nawet pojawiły się jakieś problemy, wynikające z wpisu ostrzeżenia o egzekucji w księdze wieczystej, to zwolni ich z wszelkich roszczeń osób trzecich (w tym wypadku: pozwanych), ewentualnie zwróci im wszelkie koszty, które poniosą na rzecz jego wierzycieli. Obecnie wiadomo, że deweloper nie wywiązał się z powyższych zapewnień i pozwani kontynuują egzekucję z przedmiotowej nieruchomości, co obiektywnie jest możliwe z uwagi na treść art. 930 § 1 k.p.c. i dokonanego w księdze wieczystej przed zbyciem tej nieruchomości na rzecz powodów wpisu ostrzeżenia o zajęciu nieruchomości w toku egzekucji wierzytelności pozwanych wobec dewelopera.

Jeśli bowiem chodzi o ocenę tej sytuacji z obiektywnego punktu widzenia, a nie ze względu na przekonania, świadomość lub dobrą wiarę powodów, to nie można zgodzić się z ich stanowiskiem, do którego przyłączył się prokurator, że w tym wypadku istnieje konkurencja roszczeń, tj. roszczeń powodów wynikających z umowy deweloperskiej z dnia 29 sierpnia 2013 r., które niewątpliwie zostały wpisane najpierw do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości, z której został wyodrębniony przedmiotowy lokal i następnie zostały ujawnione w księdze wieczystej nr (...), założonej dla wyodrębnionego lokalu, a później dokonany wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji przysługującego pozwany jako wierzycielom egzekwującym swoje wierzytelności wobec dewelopera, będącego zbywcą lokalu na rzecz powodów.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, wyrażonym także przez Sąd pierwszej instancji i stroną pozwaną w toku niniejszego postępowania, że absolutnie nie można mówić o istnieniu lub o powstaniu roszczenia pozwanych, mającego wynikać z samego faktu dokonania na ich rzecz wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji wierzytelności przysługujących im wobec zbywcy (dewelopera). Wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości nie jest bowiem nowym uprawnieniem wierzyciela, lecz jedynie odzwierciedleniem i potwierdzeniem faktu, że toczy się egzekucja jego wierzytelności z konkretnej nieruchomości. Chodzi zatem o sytuację faktyczną, która wywołuje oczywiście skutki prawne, wynikające m. in. z art. 930 § 1 k.p.c., ale nie kreuje to nowego roszczenia wierzyciela. Jego roszczenie było i nadal jest takie same i dotyczy świadczenia, dochodzonego od dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego (nota bene, zasadność i wysokość tego roszczenia w ogóle nie może być badana i kwestionowana w procesie wytoczonym przez osobę trzecią na podstawie art. 841 k.p.c.).

Innymi słowy, wierzyciel nie uzyskuje na podstawie wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nowego świadczenia lub innego uprawnienia, lecz można mówić jedynie o zapewnieniu skuteczności jego roszczenia nie tylko wobec dłużnika egzekwowanego, ale także wobec ewentualnych nabywców nieruchomości już po jej zajęciu. W konsekwencji do wpisu takiego ostrzeżenia, wbrew powodom i prokuratorowi, nie może mieć zastosowania art. 18 u.k.w.h., ponieważ dotyczy on wyłącznie kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu, jeżeli są one sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło lub jeżeli w inny sposób naruszało to prawo. W tym wypadku nie chodzi zaś o nabycie nowego prawa, lecz o ujawnienie faktu, że przysługujące już wierzycielowi prawo jest egzekwowane z konkretnej nieruchomości.

Niezależnie od powyższego poglądu nie można też pominąć okoliczności związanej z tym, że – jak dodatkowo wyjaśniano także na rozprawie apelacyjnej – zagadnienie istnienia podstaw do wykreślenia w oparciu o przepis art. 18 u.k.w.h. kwestionowanego przez powodów wpisu ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej z przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanych wierzycieli było już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia przez sądy, które stwierdziły, że nie ma podstaw do wykreślenia tego wpisu. Wpis ten został wprawdzie początkowo wykreślony na mocy orzeczenia referendarza sądowego z dnia 21 marca 2016 r., na co zresztą powoływali się powodowie w tej

sprawie, ale ostatecznie orzeczenie to zostało zmienione przez Sąd Rejonowy w Wejherowie postanowieniem z dnia 10 lutego 2017 r. i powyższy wpis został utrzymany w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu powodów, a Sąd Okręgowy w Gdańsku w dniu 14 czerwca 2017 r. oddalił apelację od w/w postanowienia, wobec czego kwestia ta została już rozstrzygnięta i nie przysługuje nawet skarga kasacyjna od postanowienia Sądu Okręgowego. Z uwagi na treść art. 365 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny jest związany powyższym rozstrzygnięciem i nie ma samodzielnej kognicji do ponownego analizowania prawidłowości niewykreślenia przedmiotowego wpisu na podstawie art. 18 u.k.w.h. W konsekwencji obecnie nie jest możliwe i dopuszczalne powoływanie się przez skarżących na to, że wpis ten powinien zostać wykreślony z księgi wieczystej po nabyciu lokalu przez powodów i że w związku z tym nie powinien obecnie być brany pod uwagę na ich niekorzyść.

Odmiennej oceny nie może uzasadniać powołany w apelacji prokurator zarzut naruszenia art. 841 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie okoliczności, że po myśli art. 76 ust. 5 u.k.w.h. egzekucja prowadzona do całej nieruchomości nie powinna być prowadzona do nieruchomości powstałej wskutek podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wziąć trzeba pod uwagę, że przepis ten odnosi się jedynie do niedopuszczalności obciążenia hipoteką nieruchomości utworzonych w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipotecznie, jeżeli podział nastąpił w celu zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. Skoro zatem racjonalny ustawodawca, któremu niewątpliwie były znane skutki wynikające z art. 930 § 1 k.p.c., nie uznał za konieczne zastosowanie analogicznego rozwiązania także do egzekucji wszczętych z całej nieruchomości przed jej podziałem i do wpisów ostrzeżeń o takiej egzekucji, to nie można uznać, że dopuszczalne jest zastosowanie przez sądy orzekające analogii z art. 76 ust. 5 u.k.w.h., dotyczącego wpisu hipoteki, do innych wpisów, w szczególności wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji.

Z samego powołania się na ratio legis, jaka przyświecała ustawodawcy, kiedy uznawał, że hipoteki obciążające dewelopera nie powinny obciążać nabywców wyodrębnionych lokali, nie można więc wyprowadzać wniosku, że dotyczy to również wpisów ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji. Jeśli bowiem rzeczywiście istniały argumenty przemawiające za przyjęciem takiego samego rozwiązania również do wpisów ostrzeżeń o egzekucji prowadzonej przeciwko deweloperowi, to rzeczą ustawodawcy było przyjęcie odpowiednich regulacji prawnych, które taką ratio legis odnosiłyby nie tylko do hipotek, ale także do innych obciążeń spoczywających na deweloperze, które mogą działać na niekorzyść nabywcy, któremu przysługują już wcześniejsze roszczenia wynikające z umowy deweloperskiej.

Nawiązując bowiem do tego, co powiedziano wcześniej o sprawiedliwościowym lub słusznościowym aspekcie niniejszej sprawy, wskazać należy, że sąd ma oczywiście wydać wyrok sprawiedliwy, jednak w ujęciu dogmatycznym, czyli w oparciu o obowiązujące prawo, kryterium sprawiedliwości niewątpliwie musi determinować zgodność wyroku z obowiązującym prawem. Sąd nie może zatem dokonać takiej wykładni przepisów prawnych, która prowadzić będzie do sprzeczności z obowiązującym prawem, ale będzie uwzględniać te okoliczności, na które powołują się powodowie i popierający ich prokurator, eksponując, że zaskarżony wyrok jest bardzo krzywdzący dla powodów. Z subiektywnego punktu widzenia można rozumieć rozgoryczenie i żal powodów, ale nie może to prowadzić do przyjęcia na ich korzyść poglądu sprzecznego z obowiązującym prawem, zwłaszcza że – jak wcześniej zauważono – źródłem ich obecnej sytuacji nie jest zachowanie pozwanych lub rozstrzygnięcie sądów w tej sprawie, lecz zachowanie dewelopera, który w gruncie rzeczy wykorzystał ich zaufanie i nie dotrzymał przyjętych na siebie w umowie sprzedaży obowiązków zwolnienia powodów z długów ciążących na nim i egzekwowanych z przedmiotowej nieruchomości. W tym kontekście można zauważyć, że wszyscy skarżący eksponują przede wszystkim istniejącą ich zdaniem niesprawiedliwość zaskarżonego rozstrzygnięcia, ale takie subiektywne stanowisko nie może wpłynąć na ocenę wydanego w tej sprawie przez Sąd Okręgowy orzeczenia.

W konsekwencji niezależnie od związania na mocy art. 365 § 1 k.p.c. prawomocnym orzeczeniem sądów, utrzymującym w mocy wpis kwestionowanego ostrzeżenia w księdze, nie może zostać zaakceptowany pogląd, wyprowadzany z art. 76 ust. 5 u.k.w.h. (podobnie jak z art. 18 u.k.w.h.), zgodnie z którym obecnie w ogóle nie należy brać pod uwagę wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanych i że wpis ten nie może stanowić podstawy negatywnej oceny żądania powodów. Nie można bowiem pominąć faktu istnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wpisu o egzekucji wszczętej jeszcze przed jej zbyciem

na rzecz powodów, ponieważ taka okoliczność skutkuje tym, że zbycie nieruchomości nie stanowi przeszkody do kontynuowania egzekucji mimo zmiany jej właściciela. Wobec tego Sąd Okręgowy słusznie uznał, że powodowie nie wykazali, że prowadzenie egzekucji z tej nieruchomości na rzecz pozwanych, narusza ich prawa jako osób trzecich w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c. W tym kontekście podkreślić należy, że przepis art. 930 § 1 k.p.c. w zdaniu drugim wręcz nakazuje traktować nabywcę nieruchomości po jej zajęciu jako dłużnika, a zatem nie przysługuje mu ochrona z art. 841 § 1 k.p.c. Oznacza to, że wbrew wszystkim skarżącym nie doszło do naruszenia w/w przepisu, ponieważ powodowie nie są uprawnieni do żądania zwolnienia od egzekucji nieruchomości, której są wprawdzie właścicielami, ale którą nabyli już po jej zajęciu w toku egzekucji prowadzonej na rzecz pozwanych.

Można natomiast zgodzić się ze skarżącymi, że doszło do naruszenia art. 841 § 3 k.p.c., ale wobec braku podstaw z art. 841 § 3 k.p.c. nie ma to istotnego znaczenia dla oceny zaskarżonego wyroku. Mimo że Sąd pierwszej instancji przyjął treść art. 841 § 3 k.p.c. jako pierwszoplanową podstawę oddalenia powództwa, to jednak stwierdzić należy, że zbyt daleko idące było stanowisko tego Sądu, że już w chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości – w celu zachowania tego terminu – powodowie powinni byli wystąpić na podstawie art. 841 k.p.c. z powództwem o zwolnienie nabytej nieruchomości od egzekucji. Nie można uznać za racjonalny pogląd, że już w chwili nabywania nieruchomości, do której miał zastosowanie art. 930 § 1 k.p.c., powodowie powinni domagać się zwolnienia jej od egzekucji, skoro – jak przed chwilą zauważono – w świetle tego przepisu nie są oni traktowani jako osoba trzecia, ale wprost jako dłużnik. Oznaczałoby to bowiem, że powodowie, nabywając w takiej sytuacji sporną nieruchomość, powinni byli od razu domagać się zwolnienia jej od egzekucji, mimo że w istocie takie żądanie byłoby z góry skazane na niepowodzenie. W związku z tym uwzględnić należy to, że w art. 841 k.p.c. nie chodzi tylko o obiektywny stan rzeczy, ale także o świadomość osoby trzeciej, że skierowanie egzekucji do tej rzeczy narusza jej prawa.

W tym kontekście nie można pominąć przedstawionych wcześniej okoliczności związanych po pierwsze z przekonaniem powodów, że istniejące w księdze wieczystej wpisy nie stanowią zagrożenia dla skutecznego nabycia przez nich prawa własności przedmiotowego lokalu z uwagi na to, że zostaną w całości wykreślone z urzędu na podstawie art. 18 u.k.w.h. jednocześnie z dokonaniem wpisu przysługującego im prawa własności, ponieważ przysługuje im wcześniejszy wpis roszczeń z tytułu umowy deweloperskiej, a po wtóre z solennymi zapewnieniami dewelopera, że doprowadzi do zaspokojenia swoich wierzycieli lub zwolnienia powodów z odpowiedzialności wobec nich za jego długi. Co więcej, zauważyć należy, że początkowo, tj. na podstawie orzeczenia referendarza sądowego z dnia 21 marca 2016 r., nawet doszło do wykreślenia z księgi wieczystej nr (...), wpisu ostrzeżenia o egzekucji z przedmiotowej nieruchomości prowadzonej na rzecz pozwanych. Wpis ten został wprawdzie zmieniony postanowieniem sądu rejonowego z dnia 10 lutego 2017 r., które uprawomocniło się, ale nie można pominąć, że w tym stanie rzeczy powodowie mogli początkowo pozostawać w subiektywnie uzasadnionym przekonaniu, że mimo treści księgi wieczystej w chwili nabycia nieruchomości nie będzie z niej toczyć się żadna egzekucja z tytułu zadłużenia obciążającego dewelopera.

W konsekwencji dopiero z zawiadomień otrzymanych od komornika w sierpniu 2016 r. dowiedzieli się oni, że jednak nadal toczyć się będzie egzekucja należności przysługujących pozwany od dewelopera, w związku z czym zaczęli domagać się zwolnienia ich nieruchomości od egzekucji. W tym ujęciu nie można więc uznać, że nie dochowali oni terminu do wytoczenia niniejszego powództwa, ponieważ odmienny pogląd cechowałby nadmiernym formalizmem i rygoryzmem oraz nie uwzględniałby okoliczności konkretnej sprawy, w której powodowie mieli, aczkolwiek jak później okazało się nieuzasadnione, podstawy do uważania, że nabywana przez nich nieruchomość nie będzie przedmiotem egzekucji skierowanej wcześniej do dewelopera.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny przede wszystkim z przyczyn merytorycznych, objętych treścią art. 930 § 1 k.p.c., a nie ze względu na zachowanie lub niezachowanie przez powodów określonego w art. 841 § 3 k.p.c. terminu do wytoczenia niniejszego powództwa, uznał, że zaskarżony wyrok odpowiada, a obie apelacje nie opierały się na usprawiedliwionych podstawach.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się ponadto podstaw do zastosowania na korzyść powodów art. 102 k.p.c. Powodowie powołali się wprawdzie w apelacji i uczynił to zresztą również prokurator w swojej apelacji na to, że w tej

sprawie powyższy przepis powinien zostać zastosowany, ale wziąć trzeba pod uwagę, że było to motywowane wyłącznie szczególnymi okolicznościami sprawy lub ogólnie – względami słuszności. Taka argumentacja była jednak niewystarczająca do zastosowania art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej jedynie część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uwzględnić zwłaszcza należy, że samo subiektywne przekonanie powodów o słuszności ich żądania nie daje podstaw do uznania, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c., ponieważ takie przekonanie można uznać za typowe i właściwe dla każdej strony procesowej. Wobec tego konieczne byłoby dodatkowo, aby obciążenie powodów, jako strony przegrywającej sprawę, kosztami procesu jawiło się jako szczególnie niesprawiedliwe także z uwagi na ich trudną sytuację osobistą lub materialną. Tymczasem w tej sprawie nic nie wiadomo o innym – niż przedmiotowa nieruchomości – majątku lub dochodach powodów, którzy nie występowali o zwolnienie od kosztów sądowych oraz ponieśli niemałe koszty sądowe zarówno za pierwszą, jak i drugą instancję. Nie przedstawili także jakichkolwiek – poza charakterem sprawy i jej okolicznościami – szczególnych okoliczności, w świetle których obciążenie ich kosztami procesu na rzecz pozwanych należałoby uznać za niesprawiedliwe. Inaczej mówiąc, w istocie w ogóle nie wiadomo, czy powodów jest stać lub nie stać na zwrócenie pozwanym poniesionych przez nich kosztów procesu. W konsekwencji samo powołanie się na przekonanie o zasadności powództwa nie daje podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. ani za pierwszą, ani za drugą instancję.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw. Ponadto odpowiednio do wyniku sporu orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 105 § 2 k.p.c. o kosztach postępowania apelacyjnego, obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą sprawę także w tej instancji.

SSA Przemysław Banasik SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska