

Sygn. akt I Ca 336/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska

Sędziowie: SO Arkadiusz Kuta /spr./

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E.

przeciwko (...) w W.

o zwolnienie nieruchomości od egzekucji

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 23 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 22/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E. na rzecz pozwanej (...) w W. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 336/13

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością E. w pozwie wniesionym przeciwko (...) w W. domagało się zwolnienia od egzekucji nieruchomości rolnej położonej w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Argumentowano, że nieruchomość ta zajęta została przez Komornika Sądowego w toku postępowania egzekucyjnego Km (...), a do nieruchomości tej powodowej spółce przysługuje skuteczne prawo do władania wywodzące się z umowy poddzierżawy.

(...) w W. zażądała oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Braniewie oddalił powództwo (punkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Sąd pierwszej instancji ustalił , że w dniu 9 października 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i M. S. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w miejscowości P. o powierzchni 123,6856 ha , dla której Sąd Rejonowy w Braniewie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 10 października 2009 roku Spółka (...) zawarła z M. S. umowę dzierżawy nieruchomości objętych zawartą z nim przedwstępną umowę sprzedaży . Umowa dzierżawy została zawarta na 30 lat . W § 5 umowy strony zapisały , że wydanie nieruchomości dzierżawcy nastąpiło w chwili jej zawarcia . Na podstawie § 6 umowy dzierżawca miał prawo oddać nieruchomość w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania .

W dniu 29 października 2009 roku Spółka (...)zawarła z M. S.warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnych objętych łączącą ich przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 9 października 2009 roku . Zgodnie z § 4 umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem , że (...) nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego .

W dniu 26 listopada 2009 roku Agencja złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych , m.in. działki nr (...) położonej w miejscowości P. , objętej księgą wieczystą nr (...) . Na mocy tego oświadczenia , z dniem 26 listopada 2009 roku , nieruchomość weszła w skład (...) Skarbu Państwa .

W dniu 11 stycznia 2010 roku M. S. zawarł z M. P. umowę poddzierżawy nieruchomości , m.in. wskazanej wyżej działki w P. . Umowa została zawarta na 20 lat . Według § 5 umowy poddzierżawca mógł oddawać całość nieruchomości lub jej części w najem , poddzierżawę lub innego rodzaju odpłatne korzystanie przez osoby trzecie , w zakresie w jakim nie będzie to sprzeczne z celem dzierżawy .

W dniu 1 marca 2010 roku M. P. zawarł umowę , którą oddał w poddzierżawę (...) Spółce z ograniczona odpowiedzialnością we W. działkę (...) . Umowa poddzierżawy została zawarta do dnia 15 marca 2015 roku . Postanowienie zawarte w § 5 umowy umożliwiło poddzierżawcy oddawanie całości nieruchomości lub jej części w najem , poddzierżawę lub innego rodzaju odpłatne korzystanie przez osoby trzecie , w zakresie w jakim nie będzie to sprzeczne z celem poddzierżawy .

Dnia 25 maja 2010 roku Spółka (...) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w E. umowę cesji , którą przeniosła na tę Spółkę wszelkie prawa i obowiązki przysługujące jej z umowy poddzierżawy z 1 marca 2010 roku , zawartej z M. P..

Pismem z dnia 1 marca 2010 roku Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała M. S. , że na skutek wykonania prawa pierwokupu dzierżawione przez niego nieruchomości rolne stały się własnością Skarbu Państwa . Powódka zaproponowała niezwłoczne rozwiązanie umowy dzierżawy bowiem nabyła nieruchomości rolne w celu zabezpieczenia gruntów pod potrzeby miejscowych rolników . Równocześnie poinformowała dzierżawcę, że jako nowy właściciel nieruchomości nie wyraża zgody na poddzierżawę gruntów .

Pismem z dnia 7 maja 2010 roku M. S.zwrócił się do (...) z wnioskiem o zawarcie nowej umowy dzierżawy . Zawarcia takej umowy odmówiono .

Umowa dzierżawy wygasła w dniu 26 listopada 2010 roku . (...) nie zostały Agencji zwrócone .

Nieruchomość rolna oznaczona jako działka (...)została podzielona na cztery działki o nowych numerach : (...), (...), (...)i (...)

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2012 roku w sprawie o sygn. akt (...) z powództwa (...)w W.przeciwko M. S.i M. P.o wydanie nieruchomości Sąd Rejonowy w Braniewie nakazał M. P.aby wydał powódce działki nr (...)położone w B.gm. F.oraz działki nr (...)położone w P.gm. B., oddalając powództwo w pozostałej części .

Wyrokiem z dnia 12 września 2012 roku (sygn. akt (...)) Sąd Okręgowy w Elblągu zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Braniewie i nakazał pozwanej M. S.aby wydała powódce Agencji Nieruchomości Rolnych w W.nieruchomości rolne - między innymi nieruchomości położone w P.gm. B.stanowiąc działki nr (...).

(...) w W.w dniu 7 listopada 2012 roku złożyła u Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Braniewie M. K.wniosek egzekucyjny przeciwko M. S.i M. P.o wydanie nieruchomości , w tym o wydanie jej przez M. S.działek nr (...)położonych w P.. Komornik pismem z dnia 27 listopada 2012 roku zawiadomił M. S.o wszczęciu egzekucji i zażądał udzielenia wyjaśnień , a pismem z dnia 12 grudnia 2012 roku wezwał dłużnika do dobrowolnego wykonania obowiązku wydania wierzycielce nieruchomości rolnych .

Pismem z dnia 3 stycznia 2013 roku powodowa Spółka zwróciła się do (...) w W.o odstąpienie od egzekucji działki (...)w P..

Sąd pierwszej instancji uznał , że podstawy powództwa wywiedzionego przez powodową Spółkę upatrywać należało w treści art. 841 § 1 k.p.c. Uznano , iż powódka posiada przymiot osoby trzeciej w myśl wskazanego w zdaniu poprzedzającym przepisu , taki status przysługiwał jej bowiem w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Braniewie M. K.w sprawie Km (...)z wniosku (...) w W.przeciwko M. S.o wydanie nieruchomości . Zaznaczono jednak , że w sprawie egzekucyjnej o wydanie nieruchomości , tj. w istocie o egzekucję świadczenia niepieniężnego , nie dochodzi do zajęcia rzeczy . Za taką tezę miała przemawiać treść art. 1046 § 1 k.p.c. , a także brak w Kodeksie postępowania cywilnego innych uregulowań uzasadniających argumentację odmienną . Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw dla twierdzeń powoda , że w sprawie powinny znaleźć zastosowanie przepisy art. 925 § 1 k.p.c. w zw. z art. 923 k.p.c.

Zaznaczono , iż dla skuteczności żądania z art. 841 § 1 k.p.c. osobie trzeciej musi przysługiwać prawo , na naruszenie którego osoba taka wskazuje . Powód swe prawo do posiadania nieruchomości wywodził z umowy poddzierżawy i cesji na jego rzecz wszelkich praw i obowiązków z tytułu poddzierżawy . Z kolei pozwana konsekwentnie negowała istnienie po stronie powoda takowego uprawnienia , gdyż umowa poddzierżawy na jaką ten się powoływał wygasła z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy , tj. w dniu 26 listopada 2010 roku . Tą ostatnią argumentację Sąd pierwszej instancji podzielał . Opisał zatem ponownie stan prawny nieruchomości i kolejne umowy , które jej dotyczyły , a następnie wskazał , że skoro (...)wykonała prawo pierwokupu , na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego , to zgodnie z treścią art. 8 ust 1 cytowanej ustawy nieruchomości te weszły w skład (...)Skarbu Państwa . Zgodnie z art. 2 wymienionej ustawy nieruchomości , która w dniu wejścia w skład (...)Skarbu Państwa pozostawała we władaniu innych osób na podstawie umów , pozostawała nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach , do chwili zawarcia z (...)nowych umów . Z kolei jeżeli w okresie jednego roku od dnia wejścia nieruchomości do (...) nie zawrze nowej umowy , to dotychczasowe umowy wygasają . Stąd uprawnienie poddzierżawcy utrzymywało się tak długo , jak długo istniał stosunek podstawowy dzierżawy , zaś z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia tego ostatniego , poddzierżawca traci swe uprawnienie do władania nieruchomością .

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. , art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz w oparciu § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych / ... / .

Apelację od tego wyroku wniosło (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. , zaskarżając go w całości.

Wskazano na naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 222 § 1 k.c. na skutek jego niezastosowania . Obraza art. 776 k.p.c. w zw. z art. 791 k.p.c. i art. 1046 k.p.c. polegała na dowolnym uznaniu , iż pozwanej przysługiwał skuteczny wobec powoda tytuł do prowadzenia przeciwko niemu egzekucji przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Braniewie M. K. w sprawie sygn. KM 2093/12 . Z kolei obraza przepisu art. 841 § 1 k.p.c. polegała na błędnym uznaniu , iż nie znajduje on zastosowania w okolicznościach stanu faktycznego sprawy oraz , że prawa powoda nie zostały naruszone .

Powodowa Spółka domagała się zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości . Ewentualnie wniosowała o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji . Oczekiwała zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu .

W uzasadnieniu apelacji argumentowano , że powódce przysługuje skuteczne wobec pozwanej uprawnienie do władania nieruchomością - począwszy od 25 maja 2010 roku , a jej prawo nie zostało skutecznie zakwestionowane . Wskazano , że pozwana nie posiada tytułu wykonawczego uprawniającego do skutecznego prowadzenia egzekucji o wydanie przez powódkę nieruchomości , która weszła w posiadanie nieruchomości przed wszczęciem postępowania skutkującego wydaniem tytułu wykonawczego .

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego .

Sąd Okręgowy ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. była bezzasadna .

Sąd Okręgowy w Elblągu przyjmuje za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przedstawione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia . Odnotować można tylko , że dla nieruchomości , której wydania żąda Agencja w sprawie (...)prowadzona jest obecnie księga wieczysta o numerze (...).

W apelacji nie postawiono żadnych zarzutów pozwalających na czynienie ustaleń odmiennych , ani zmuszających do podważenia ogólnie poprawnego stanowiska Sądu pierwszej instancji , że powodowa Spółka nie może żądać zwolnienia nieruchomości od egzekucji prowadzonej w postępowaniu (...). Treść uzasadnienia apelacji wypełnia w znacznej części przytoczenie pisemnych motywów zaskarżonego wyroku . Jak chodzi zaś o zarzuty to apelantka twierdzi , że doszło do naruszenia art. 222 § 1 k.c. , które miało polegać na jego niezastosowaniu . Tymczasem jest to norma , która służy ochronie własności , to jest daje właścicielowi roszczenie o wydobyć rzeczy z rąk osoby nieuprawnionej . W rozstrzyganej sprawie nie żądano wydania nieruchomości , powódka nie jest właścicielem gruntów objętych postępowaniem egzekucyjnym , a więc naturalnie art. 222 § 1 k.c. nie mógł stanowić podstawy prawnej zaskarżonego orzeczenia . Twierdzi się dalej w apelacji , że naruszono art. 776 k.p.c. bowiem pozwana Agencja nie posiada tytułu wykonawczego przeciwko Spółce (...). Tymczasem Sąd Rejonowy przeciwnych ustaleń wcale nie czynił . Wskazał przeciż , że tytuł egzekucyjny pochodzi ze sprawy prowadzonej przeciwko M. S.oraz M. P.i przeciwko tym osobom wszczęto egzekucję w sprawie (...). Nic nie wskazuje także aby wierzyciel w tym postępowaniu egzekucyjnym oznaczył Spółkę (...)jako osobę , która uzyskała władanie nad przedmiotem egzekucji po wszczęciu postępowaniu , w którym wydano tytuł egzekucyjny . Stąd chybione jest także odwoływanie się apelantki do naruszenia art. 791 § 1 k.p.c. Nie doszło wreszcie do naruszenia art. 1046 § 1 k.p.c. bowiem adresatem wezwania do dobrowolnego wykonania obowiązku wydania nieruchomości jest dłużnik , a w pozycji takiej powodowa Spółka w sprawie (...) nie występuje . Gdyby było inaczej jej powództwo ekscydencyjne (o zwolnienie zajętej rzeczy od egzekucji) byłoby oddalone bez potrzeby badania jakichkolwiek dalszych przesłanek . Jest jednak inaczej bowiem okazuje się , że do przedmiotu rozstrzygnięcia nawiązuje w zasadzie tylko zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 841 § 1 k.p.c. Nie oznacza to , że przynieść mógł apelantce powodzenie w postępowaniu odwoławczym , a tylko tyle , że zagadnienie to wymaga jednak omówienia .

W myśl art. 841 § 1 k.p.c. osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji , jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa . Zgodnie z poglądami utrwalonymi w doktrynie prawa cywilnego powództwo ekscydencyjne należy – obok powództwa opozycyjnego – do środków obrony merytorycznej . Ten środek obrony przyznany został osobie trzeciej . Wypadki naruszenia prawa mogące stanowić podstawę powództwa – wskazywane przykładowo w doktrynie – obejmują sytuacje , w których : skierowano egzekucję do przedmiotu stanowiącego własność osoby trzeciej , osobie trzeciej przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do zajętego przedmiotu , a ustawa nie nakazuje uwzględniać tego prawa w inny sposób w egzekucji , zajęty przedmiot nie należy do dłużnika , a osoba trzecia ma prawo żądać wydania tego przedmiotu , na korzyść osoby trzeciej istnieje obowiązujący wierzyciela zakaz zbywania lub obciążania przedmiotu . Przewidziane w art. 841 k.p.c. powództwo

chroni nie dłużnika , lecz wyłącznie osobę trzecią , a warunkiem jego wytoczenia jest wszczęcie postępowania egzekucyjnego i zasadniczo zajęcie rzeczy . Chodzi przecież o zwolnienie od egzekucji tylko takiego przedmiotu , który został zajęty . Po pierwsze zatem przyjąć trzeba , że nie jest to terminologia przypadkowa , oznaczająca tylko „ objęcie ” rzeczy wnioskiem egzekucyjnym , a trzeba widzieć w niej oczywiste nawiązanie do czynności organu egzekucyjnego polegającej właśnie na zajęciu rzeczy (tak np. w art. 845 i 847 k.p.c. w stosunku do ruchomości , czy art. 923 , 924 i 925 k.p.c. odnośnie nieruchomości) , czyli wpisaniu jej do protokołu zajęcia , lub doręczeniu dłużnikowi wezwania aby zapłacił dług pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania , i uzyskaniu wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji . W każdym z opisywanych przypadków zajęcie jest czynnością dokonywaną podczas egzekucji świadczeń pieniężnych , skierowaną do majątku dłużnika , a zatem zasadniczo rzeczy stanowiących jego własności , po to aby je spieniężyć i zaspokoić wierzytelność osoby , która wszczęła egzekucję . Po wtóre , w sprawie Km 2093/12 Agencja nie dochodzi zaspokojenia świadczenia pieniężnego , a wydania nieruchomości . Przedmiotem postępowania jest rzecz , która stanowi własność Agencji , a nie dłużników . Nie ma potrzeby jej zajmowania , ani podstawy prawnej wśród art. 1041 i nast. k.p.c. (Tytuł III. Przepisy szczególne o egzekucji Dział I. Egzekucja świadczeń niepieniężnych) , która przewidywałaby czynność zajęcia lub analogiczną (art. 1043 k.p.c. dotyczy zajęcia roszczenia , a nie rzeczy) .

Prowadzenie egzekucji w sprawie (...)nie narusza praw powodowej Spółki bowiem na obecnym etapie postępowania nie zmierza ono do pozbawienia jej władztwa nad rzeczą , to jest nie skierowano do niej wezwania aby dobrowolnie wydała nieruchomość . Według wniosku egzekucyjnego powinność wydania nieruchomości spoczywa na M. S.. Jak już wyżej wspomniano pozwana (...) nie prowadzi egzekucji przeciwko Spółce (...)w oparciu o art. 791 § 1 k.p.c. , ewentualnie art. 791 § 2 k.p.c. (w tym ostatnim przypadku , tj. wobec osoby reprezentującej prawa dłużnika , która objęta jest tytułem wykonawczym zobowiązującym do wydania nieruchomości bez potrzeby nadawania przeciwko niej klauzuli wykonalności , nie jest istotne kiedy uzyskała ona władanie nad przedmiotem egzekucji – o ile powódka może być w ogóle uznana za osobę reprezentującą prawa dłużnika) , a gdyby z norm tych skorzystała Spółce nie służyłoby uprawnienie do powództwa ekscydencyjnego , a skarga na czynność komornika lub powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności (art. 791 § 3 k.p.c.) .

W tym stanie rzeczy apelacja powódki , jako bezzasadna , podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz.490 j.t.) . Powódka uległa w postępowaniu odwoławczym w całości , a więc spoczywa na niej obowiązek zwrotu kosztów poniesionych przez pozwaną , a ograniczających się do wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym .