

Postanowienie z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01

Wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego na podstawie wniosku wcześniejszego niż wniosek o wpis hipoteki przymusowej czyni wadliwym wpis tej hipoteki.

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Pierwszego Urzędu Skarbowego w K. przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w K. i Spółdzielni Mieszkaniowej „D.D.” w K. o wpis hipoteki przymusowej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 13 grudnia 2001 r. kasacji uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej „D.D.” w K. od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Koszalinie z dnia 3 grudnia 1998 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 5 marca 1997 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie zawiadomił Urząd Miejski w K. i Spółdzielnię Mieszkaniową „D.D.” w K. o dokonaniu w tym samym dniu wpisu w dziale drugim księgi wieczystej nr (...) na rzecz tej Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego „na podstawie wniosku z dnia 29 lipca 1991 r., wyroku Sądu Wojewódzkiego Wydziału I Cywilnego z dnia 12 czerwca 1991 r. z dnia 19 lipca 1991 r.”.

Uprzednio prawo użytkowania wieczystego w wymienionej księdze wieczystej wpisane było na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w K. Tymczasem na podstawie wniosku z dnia 22 listopada 1995 r. i dołączonych doń tytułów wykonawczych sąd wieczystoksięgowy dokonał w księdze wieczystej wpisu hipoteki

przymusowej na rzecz Skarbu Państwa, Urzędu Skarbowego w K.

Rewizję Spółdzielni Mieszkaniowej „D.D.”, kwestionującą zasadność dokonania wpisu hipoteki przymusowej, Sąd Wojewódzki w Koszalinie zaskarżonym postanowieniem oddalił, przyjmując, że brak ujawnienia w księdze wieczystej przejścia prawa użytkowania wieczystego na Spółdzielnię Mieszkaniową „D.D.” sprawił, iż prawo to nadal przysługiwało Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”, a co za tym idzie, wpisem zabezpieczona została wierzytelność wobec tej Spółdzielni i nie można go uznać za wadliwy.

W kasacji opartej na obu podstawach przewidzianych w art. 393¹ k.p.c. Spółdzielnia Mieszkaniowa „D.D.” wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i „uchylenie wpisu o hipotece przymusowej”. Zarzucając naruszenie art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h.") oraz art. 316 i 382 k.p.c., podniosła, że Sąd drugiej instancji orzekł „wyłącznie w oparciu o materiał dowodowy zebrany w postępowaniu w pierwszej instancji, poprzez nieuwzględnienie treści prawomocnego postanowienia ... z dnia 5 marca 1997 r., wpisującego jako użytkownika wieczystego ... ze skutkiem prawnym od dnia 29 lipca 1991 r.”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ustalonym i nie kwestionowanym stanie faktycznym wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „D.D.” dokonany został w terminie późniejszym niż wpis hipoteki przymusowej zabezpieczającej wierzytelność Skarbu Państwa, Urzędu Skarbowego w K., przysługującą wobec dłużnika – Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w K., mimo że wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego znacznie wyprzedzał wniosek o wpis hipoteki. W obydwu jednak wypadkach wpisy mają charakter konstytutywny, co oznacza, że z chwilą dokonania wpisu powstaje prawo tym wpisem objęte. W dniu wpisania hipoteki przymusowej prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w K. nie było jeszcze z księgi wieczystej wykreślone, a co za tym idzie wpis ten wywarł skutek materialnoprawny. Takiej ocenie nie przeczy wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „D.D.”, wyprzedzający wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”, skoro przewidziana w art. 29 u.k.w.h. instytucja mocy wstecznej wpisu wywiera skutek dopiero z dniem dokonania wpisu.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zna rozwiązania właściwego

§ 93 austriackiej ustawy hipotecznej z dnia 25 lipca 1871 r. (Dz.u.p. austr. Nr 95), w myśl którego „chwila wniesienia podania do sądu hipotecznego jest stanowczą dla oceny tego podania”. Obowiązujące w dacie kwestionowanego wpisu przepisy art. 43-45 tej ustawy (obecnie art. 626⁶, 626⁷ k.p.c.) usprawiedliwiają wprawdzie twierdzenie, że kolejność wpisów powinna odpowiadać kolejności składanych wniosków o wpis, skoro każdy taki wniosek powinien być niezwłocznie wciągnięty do dziennika ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem, a numer ten umieszczony w odpowiednim dziale księgi wieczystej, niemniej dokonanie wpisu z uchybieniem kolejności w tym względzie nie stanowi podstawy do wzruszenia wpisu tylko z tej przyczyny. W pewnych sytuacjach wpis dokonany w tych okolicznościach może jedynie stanowić przeszkodę do wpisu na podstawie wniosku wcześniej złożonego. Ilustruje to uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 ("Monitor Prawniczy" 1995, nr 11, s. 336), w której wyrażone zostało stanowisko, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, jeżeli dłużnik nie jest już użytkownikiem wieczystym nieruchomości, nawet wtedy, gdy wpis wymagany do przeniesienia użytkowania wieczystego został dokonany przed prawomocnym rozstrzygnięciem wcześniej złożonego wniosku o wpis hipoteki.

W rozpoznawanej sprawie sytuacja jest odmienna. Na skutek wpisania hipoteki przymusowej z pogwałceniem zasady kolejności złożonych wniosków o wpis prawa użytkowania wieczystego i hipoteki przymusowej, wobec zadziałania instytucji mocy wstecznej wpisu (art. 29 u.k.w.h.), wpis hipoteki przymusowej okazał się wadliwy. Konsekwentnie bowiem przyjęć należało, że w dacie dokonania wpisu hipoteki przymusowej ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania wieczystego należało już do podmiotu nie będącego dłużnikiem wierzytelności zabezpieczonej wpisem hipoteki. Okoliczność tę powinien był uwzględnić Sąd drugiej instancji, rozpoznając rewizję od orzeczenia (wpisu) w przedmiocie hipoteki, nastąpiło bowiem swoiste przekształcenie stanu faktycznego sprawy, aktualne już w dacie orzekania przez sąd pierwszej instancji, co sprawiło, że Sąd ten orzekł w odmiennym stanie faktycznym niż przyjęty. Jeżeli wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego złożony został dnia 29 lipca 1991 r., to późniejszy wpis tego prawa sprawił, że już od tej daty należało ono do podmiotu nie będącego dłużnikiem. Skoro taki był rzeczywisty „stan rzeczy” w rozumieniu art. 316 k.p.c. w dacie rozstrzygnięcia przez Sąd pierwszej instancji, choć powstały na skutek

zdarzenia późniejszego, to trafnie w rewizji zarzucono, że wpis hipoteki przymusowej nastąpił z naruszeniem art. 109 u.k.w.h. Charakter tego naruszenia podlegał ocenie Sądu odwoławczego w aspekcie art. 381 § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed 1 lipca 1996 r., w związku z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego ... (Dz.U. Nr 43, poz. 189).

Na zasadzie art. 393¹³ oraz art. 108 § 2 k.p.c. należało zatem orzec, jak w sentencji.