

Postanowienie z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04

Przepis art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) ma zastosowanie do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości obciążonej, polegający na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, nastąpił po wejściu w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635).

Sędzia SN Jan Górowski (przewodniczący)

Sędzia SN Maria Grzelka (sprawozdawca)

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Bożeny i Ryszarda małżonków K. przy uczestnictwie syndyka masy upadłości „C.B.”, S.A. w S. i Banku Inicjatyw Społeczno Ekonomicznych SA w W. o wpis, na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 13 stycznia 2005 r., na skutek kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21 listopada 2003 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawcy domagali się odłączenia z księgi wieczystej nr (...)31, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej w G. przy ul. A.G., lokalu nr 5 stanowiącego przedmiot odrębnej własności i założenia dla nieruchomości lokalowej nowej księgi wieczystej. Jednocześnie wnosili o nieprzenoszenie do nowej księgi hipoteki w kwocie 780 000 euro wraz z odsetkami, obciążającej

dotychczasową nieruchomością na rzecz wierzyciela – Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. w W. Powołali się na umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 5 oraz pismo Banku z dnia 9 maja 2002 r. o wyrażeniu zgody na odłączenie m.in. lokalu nr 5 bez obciążania go hipoteką. W dniu 26 lutego 2003 r. Sąd Rejonowy w Gdańsku odłączył lokal nr 5 z księgi wieczystej nr (...)31 i założył dla nowoutworzonej nieruchomości lokalowej księgę wieczystą nr (...)61 oraz dokonał w tej księdze wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców. Ponadto przeniósł do nowej księgi hipotekę w wysokości 780 000 euro jako hipotekę łączną.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację wnioskodawców od wpisu hipoteki w księdze wieczystej nr (...)61. Uznał, że wnioskodawcy nie przedstawili dokumentu, z którego by wynikało, iż wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę na zwolnienie nowoutworzonej nieruchomości spod hipoteki łącznej, w związku z czym prawidłowo Sąd Rejonowy zastosował art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."). Wyraził też pogląd, że w rozpoznawanej sprawie nie miał zastosowania art. 76 ust. 4 u.k.w.h., a gdyby nawet przepis ten mógł być podstawą orzekania, to wniosek dotyczący nieujawnienia hipoteki łącznej w nowej księdze nie podlegałby uwzględnieniu, ponieważ w przypadku braku umowy, o której mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., zawsze wchodzi w grę reguła przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W kasacji wnioskodawcy zarzucili naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że do akt sprawy nie dołączono oryginalnego oświadczenia wierzyciela hipotecznego o zezwoleniu na nieprzeniesienie do księgi wieczystej nr (...)61 hipoteki obciążającej dotychczasową nieruchomością, objętą księgą wieczystą nr (...)31. Ponadto zarzucili naruszenie prawa materialnego – art. 76 ust. 4 u.k.w.h. oraz art. 97 k.c. przez błędną wykładnię, a także art. 246 § 1 k.c. w związku z art. 95 Prawa bankowego w związku z art. 626² § 2 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez ich niezastosowanie. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...)61 i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Używane w praktyce notarialnej sformułowanie „zgoda na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia jej hipoteką” dotyczy sytuacji, w której nieruchomości

obciążona hipoteką ulega podziałowi, a wierzyciel hipoteczny zrzeka się hipoteki, mającej – stosownie do art. 76 ust. 1 u.k.w.h. – obciążać nowopowstałą nieruchomość. Założenie dla wydzielonej części księgi wieczystej bez wpisania w niej hipoteki zastępuje czynność ujawnienia hipoteki łącznej obciążającej tę część oraz czynność wykreślenia hipoteki (art. 76 ust. 1 w związku z art. 96 u.k.w.h.). Powyższe sformułowanie jest adekwatne tylko do sytuacji, w której nieruchomość utworzona przez podział nie podlega obciążeniu hipoteką łączną *ex lege*.

Zważywszy, że istota wniosku o tzw. bezzieźzarowe odłączenie części nieruchomości wyraża się w żądaniu niewpisania hipoteki do nowozałożonej księgi wieczystej należy przyjąć, iż bez względu na powoływanie się wnioskodawcy na zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela, wniosek podlega uwzględnieniu, jeżeli z jego treści oraz dołączonych dokumentów wynika, że z mocy samego prawa hipoteka łączna ani żadna inna nie podlega wpisaniu. Sąd wieczystoksięgowy, który w takim przypadku pomija okoliczności przytoczone przez wnioskodawcę na uzasadnienie jego żądania, nie narusza zasady orzekania w granicach wniosku i nieorzekania ponad żądanie (art. 626⁸ § 1 oraz art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Badanie przez sąd skutków materialnoprawnych czynności, o której mowa we wniosku i dołączonych dokumentach nie prowadzi do zmiany żądania, lecz do zmiany prawnej podstawy żądania. Poszukiwanie właściwej normy prawnej stanowiącej podstawę orzekania jest zawsze rzeczą sądu, który nie jest związany oceną prawną wyrażoną w tym zakresie przez wnioskodawcę.

Z treści księgi wieczystej nr (...)31, z której Sąd Okręgowy przeprowadził dowód, oraz z aktu notarialnego przekazanego Sądowi Rejonowemu na podstawie art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.) wynikało, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr 5 i sprzedaż została zawarta w dniu 16 maja 2002 r., oraz, że nieruchomość, z której odłączono działkę przeznaczoną pod zabudowę domami mieszkalnymi, a następnie wydzielono lokal, obciążona została w dniu 21 stycznia 2001 r. hipoteką zabezpieczającą wierzytelność Banku do właściciela nieruchomości – „C.B.”, S.A. w S. z tytułu kredytu. Wnioskodawcy twierdzili, że kredyt został udzielony na budowę domu mieszkalnego przeznaczonego do wydzielania lokali mających stanowić przedmiot odrębnych własności, natomiast uczestnik postępowania – Bank podnosił, że kredyt został udzielony na sfinansowanie części kosztów zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa

„C.T.” S.A. w S. oraz kosztów budowy osiedla „K.”, przez co cel kredytu nie wyczerpywał pojęcia „na budowę domów mieszkalnych” w rozumieniu art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Złożenie wniosku do Sądu Rejonowego w formie przewidzianej w art. 626⁴ k.p.c. nastąpiło w dniu 17 maja 2002 r.

W dniu 28 sierpnia 2003 r. ogłoszono upadłość „C.B.”, S.A. w S., w związku z czym w postępowaniu apelacyjnym jednym z uczestników postępowania był syndyk masy upadłości „C.B.” S.A. w S.

Ocena zasadności kasacji wymagała w pierwszym rzędzie rozważenia zarzutu naruszenia art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Przepis ten został wprowadzony do ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635) i obowiązuje od dnia 23 września 2001 r. (art. 8 cyt. ustawy).

Zważywszy, że wymieniona ustawa zmieniająca nie zawiera przepisów przejściowych, należało przyjąć, zgodnie z zasadą *lex retro non agit*, iż art. 76 ust. 4 u.k.w.h. działa na przyszłość, tj. że reguluje skutki prawne zdarzeń nim objętych, które wystąpiły po dniu 22 września 2001 r. Powstaje jednak wątpliwość, skutki jakich zdarzeń reguluje art. 76 ust. 4 u.k.w.h. – czy następstwa powstania hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych przeznaczonych do podziału na odrębne prawnie lokale, czy skutki podziału nieruchomości obciążonej hipoteką. Zdanie pierwsze art. 76 ust. 4 u.k.w.h. dotyczy zarówno hipoteki, jak i podziału nieruchomości, w związku z czym wymaga rozstrzygnięcia, czy warunkiem stosowania art. 76 ust. 4 u.k.w.h. jest ustalenie, że po dniu 22 września 2001 r. miało miejsce ustanowienie hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domu mieszkalnego, czy też wystarczy, żeby na okres po dniu 22 września 2001 r. przypadał podział nieruchomości obciążonej hipoteką. Innymi słowy, czy jeżeli podział nieruchomości nastąpił po dniu wejścia w życie ustawy zmieniającej, ale hipoteka obciążająca tę nieruchomość powstała przed tym dniem, to do obciążenia nowoutworzonej nieruchomości stosuje się reguły przewidziane w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., czy też zasady te należy stosować wówczas, gdy nie tylko podział nieruchomości, ale również powstanie hipoteki ją obciążającej, przypada na okres po dniu 22 września 2001 r.

Względy celowościowe służące ochronie wierzycieli hipotecznych nakazywałyby przyjąć, że wierzyciele ci powinni mieć możliwość zadbania o

odpowiednią umowę, na podstawie której zabezpieczenia hipoteczne kredytów, dotyczące nieruchomości przed jej podziałem, mogłyby zostać przeniesione na nowopowstałe nieruchomości lokalowe. Doprowadzenie do takiej umowy po tym, jak kredyt został już udzielony i hipoteka ustanowiona, jest jednak praktycznie niewykonalne. Jeżeli zatem przyjąć, że reguły przewidziane w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. powinny odnosić się do hipotek już istniejących w dniu 23 września 2001 r., to należałoby stwierdzić, iż taka wykładnia narusza prawa wierzycieli, którzy w momencie udzielania kredytu pozostawali w usprawiedliwionym przekonaniu, że podział nieruchomości nie zaszkodzi ich interesowi.

Te same względy celowościowe postrzegane w aspekcie ochrony nabywców lokali przed zaskakiwaniem ich hipotekami łącznymi, wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych bankom kredytującym przez właścicieli nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, uzasadniałyby jednak stosowanie reguł art. 76 ust. 4 u.k.w.h. nie tylko do hipotek powstałych pod rządami wymienionego przepisu, ale także do hipotek już istniejących w dniu 23 września 2001 r. Tym bardziej, że *ratione legis* unormowania w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. jest niezwłoczne reagowanie na niepożądane społecznie zjawisko przerzucania przez niektórych przedsiębiorców ryzyka korzystania z kredytów, pobranych na budowę domów mieszkalnych, na właścicieli lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, bez ich wiedzy.

W sprawie niniejszej przyjęcie określonej wykładni art. 76 ust. 4 u.k.w.h. rzutowało bezpośrednio na wynik sprawy. Gdyby uznać za istotne powstanie hipoteki pod rządami art. 76 ust. 4 u.k.w.h., to przepis ten nie miałby zastosowania w świetle ustalenia Sądu Okręgowego, że hipoteka powstała w dniu 21 stycznia 2001 r. Wówczas istotnej wagi nabrałaby okoliczność udokumentowania przez wnioskodawców zrzeczenia się przez Bank zabezpieczenia hipotecznego (art. 76 ust. 1 w związku z art. 246 k.c. i art. 96 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Gdyby natomiast przyjąć, że istotna jest data podziału nieruchomości obciążonej, za którą należałoby uznać datę 17 maja 2002 r., jako wynikającą z mocy wstecznej wpisu, kreującego odrębną własność lokalu nr 5, dokonanego w dniu 26 lutego 2003 r., to art. 76 ust. 4 u.k.w.h. mógłby stanowić podstawę orzekania sądu wieczystoksięgowego i mogłoby się okazać, że nie ma podstaw do wpisu hipoteki w księdze wieczystej nr (...)61.

Wobec tego, że wykładnia funkcjonalna mogłaby prowadzić do wniosków rozbieżnych, przesądzające znaczenie należało nadać wykładni językowej, która

nakazywała stwierdzić, iż zdarzeniem, warunkującym stosowanie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. jest podział nieruchomości dokonany w czasie po wejściu w życie ustawy zmieniającej. W związku z treścią art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przepis art. 76 ust. 4 u.k.w.h. należy odczytać w ten sposób, że w razie podziału polegającego na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, hipoteka zabezpieczająca kredyt udzielony na budowę tego domu, obciążająca dotychczasową nieruchomość, nie obciąża wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział (hipoteka łączna), lecz ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Nowe skutki podziału nieruchomości w zakresie hipoteki z całą oczywistością dotyczą hipotek, które powstały po dniu 22 września 2001 r. Nie oznacza to jednak, że dopiero powstanie hipoteki w czasie obowiązywania art. 76 ust. 4 u.k.w.h. pozwala na stosowanie tego przepisu. Przeciwnie, ze sformułowania „do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych” wynika, że nowe unormowanie skutków podziału nieruchomości obejmuje nie tylko hipoteki powstałe od dnia 23 września 2001 r., ale także hipoteki w tym dniu już istniejące.

W niniejszej sprawie ustanowienie odrębnej własności lokalu nr 5 nastąpiło w dniu 17 maja 2002 r. (art. 29 u.k.w.h.), skutkiem czego z tym dniem nastąpił podział nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony przez Bank. W związku z tym, że podział nastąpił w czasie, gdy art. 76 ust. 4 u.k.w.h. już obowiązywał, jego skutki co do hipoteki obciążającej dotychczasową nieruchomość podlegały ocenie na jego podstawie.

Żaden z uczestników postępowania nie powoływał się na umowę, zgodnie z którą hipoteka mogłaby ulec podziałowi. W tej sytuacji, gdyby się okazało, że kredyt udzielony został na budowę domu mieszkalnego, z którego następnie wydzielono lokal mieszkalny dla wnioskodawców, to nie byłoby podstaw do wpisu hipoteki w księdze wieczystej nr (...)61. Określenie zawarte w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. „przepisu ust. 1 nie stosuje się” oraz jego redakcyjne ujęcie w zdaniu poprzedzającym normę prawną wynikającą ze zdania drugiego, nie pozostawia wątpliwości, że spełnienie przesłanek przewidzianych w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. skutkuje niemożnością obciążenia hipoteką łączną nieruchomości utworzonych przez podział. Nieruchomości te mogą być obciążone na podstawie umowy. Ustawa nie wskazuje, jaka powinna to być umowa, przez jakie osoby zawarta i w tym zakresie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. także budzi wątpliwości interpretacyjne. Pewne jest natomiast, że bez

umowy i w związku z wyłączeniem możliwości powstania hipoteki łącznej nowoutworzone nieruchomości nie podlegają obciążeniu żadną z rozważanych hipotek. Z przedstawionych względów należało przyznać rację skarżącym, że zaskarżone postanowienie narusza art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

Za zasadny należało uznać również zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 w związku z art. 626² § 2 k.p.c., z tym jednak zastrzeżeniem, że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy tylko wówczas, gdyby okazało się, że nie została spełniona przesłanka udzielenia kredytu na budowę domu mieszkalnego. W przeciwnym razie kwestia niewpisania hipoteki w księdze wieczystej nr (...)61 z powodu zrzeczenia się wierzyciela hipotecznego byłaby bezprzedmiotowa. Nie sposób tego przesądzić na obecnym etapie postępowania, dlatego należy stwierdzić, że przy badaniu, czy wierzyciel zrzekł się zabezpieczenia hipotecznego (art. 246 k.c. w związku z art. 96 u.k.w.h.) uszło uwagi Sądu, że z aktu notarialnego wynikało, iż w aktach macierzystej księgi wieczystej nr (...)31 znajdowało się pismo Banku, o którym wnioskodawcy twierdzili, że zawiera przedmiotowe zrzeczenie. Wobec tego, że złożenie wniosku nastąpiło w trybie art. 626⁴ k.p.c., jego rozpoznanie wymagało zbadania treści także wymienionego pisma i to bez zobowiązania wnioskodawców do złożenia zezwolenia Banku na tzw. bezzieźzarowe odłączenie. Rzeczą Sądu wieczystoksięgowego była ocena formy i treści pisma Banku z dnia 9 maja 2002 r. w świetle art. 246 k.c. i art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.) w związku z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Sąd Okręgowy takiej oceny nie podjął.

Pozostałe zarzuty kasacji nie zasługiwały na uwzględnienie. Zaskarżone postanowienie nie narusza art. 97 k.c. i art. 234 k.p.c. Niezależnie od trafnych argumentów, jakie w tym zakresie przedstawił Sąd Okręgowy, trzeba podkreślić, że nawet w razie uznania, iż zrzecanie się zabezpieczeń hipotecznych należy do czynności prawnych, po które zazwyczaj zwracają się klienci banków, a zastępca dyrektora działu finansowania budownictwa był osobą urzędującą w lokalu przeznaczonym do bezpośredniego obsługiwanie klientów, to – stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. – sąd wieczystoksięgowy za podstawę swoich ustaleń mógłby wziąć wyłącznie dokumenty stwierdzające powyższe okoliczności. Takich dokumentów brak.

Również nie naruszył Sąd Okręgowy art. 246 § 1 k.c., skoro przyjął, że nie było dowodu zrzeczenia się przez Bank hipoteki. To ustalenie było wprawdzie

błędne i z tego m.in. powodu kasacja została uwzględniona, ale nie wpływa to na ocenę, że w ustalonym stanie faktycznym nie można zaskarżonemu postanowieniu zarzucić błędnego niezastosowania art. 246 § 1 k.c.

Bezzasadność powyższych zarzutów nie miała znaczenia, ponieważ kasacja była usprawiedliwiona z innych przyczyn i dlatego Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c.). (...)