

POSTANOWIENIE

Dnia 13 stycznia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Grzelka

SSN Tadeusz Żyznowski

w sprawie z wniosku I. i P. małżonków G.

przy uczestnictwie Banku I.(...) SA w W. i Syndyka masy upadłości "C.(...)" Spółki Akcyjnej w S.

o wpis,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 13 stycznia 2005 r.,

na skutek kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 12 grudnia 2003 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

I. i P. małżonkowie G. w dniu 17 maja 2002 r. wystąpili z wnioskiem o odłączenie z księgi wieczystej nr (...), obejmującej zabudowaną działkę nr (...)/31 o powierzchni 2924 m² położoną w G., lokalu nr (...) i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na ich rzecz na prawach wspólności ustawowej. Jako podstawę żądania przedłożyli notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży przez „C.(...)” S.A. w S. na rzecz wnioskodawców. W księdze wieczystej nr (...) była wpisana od dnia 25 stycznia 2001 r. hipoteka umowna na rzecz Banku I.(...) S.A. w W., dalej „Bl.(...)”, w kwocie 780 000 EURO.

W umowie notarialnej z dnia 15 maja 2002 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży notariusz ujawnił pismo Bl.(...) z dnia 9 maja 2002 r. o wyrażeniu między innymi zgody na odłączenie lokalu nr (...) bez obciążenia go hipoteką w kwocie 780 000 EURO wraz z odsetkami wpisaną na rzecz tego Banku, podpisane przez zastępcę dyrektora działu finansowania budownictwa.

W dniu 26 lutego 2003 r. Sąd Rejonowy w G. odłączył przedmiotowy lokal nr (...) z księgi wieczystej Nr (...), założył dla niego księgę wieczystą nr (...) i dokonał wpisu prawa własności tego lokalu na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej. Przeniósł jednak z urzędu do założonej księgi hipotekę w wysokości 780 000 EURO jako hipotekę łączną do współodpowiedzialności z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr (...).

W dniu 28 sierpnia 2003 r. została ogłoszona upadłość „C.(...)” S.A. w S..

Apelację od tego postanowienia, dotyczącą przeniesienia hipoteki do księgi wieczystej nr (...), dla wyodrębnionego lokalu nr (...), wnieśli wnioskodawcy małżonkowie I. i P. G., którą Sąd Okręgowy w G. oddalił postanowieniem z dnia 12 grudnia 2002 r.

Sąd drugiej instancji wskazał, że wyodrębnienie lokalu stanowiącego osobną od nieruchomości gruntowej nieruchomością lokalową trzeba traktować jako jej podział. W takim wypadku należy z urzędu przenieść do zakładanej księgi dla nieruchomości lokalowej wszystkie obciążenia istniejące w księdze wieczystej, z której lokal jest odłączany. Jako podstawę do przeniesienia hipoteki wskazał art. 76 u.k.w.h., podnosząc, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Jednocześnie wyraził zapatrywanie, że wierzyciel posiada uprawnienie wynikające z przepisu art. 76 ust. 2 u.k.w.h. do dokonania podziału hipoteki łącznej między poszczególne nieruchomości utworzone przez podział. Może on także, jako dysponent swojego zabezpieczenia, zwolnić z obciążenia niektóre nieruchomości utworzone przez podział i w tym celu wyraża wtedy zgodę na bezciężarowe odłączenie nieruchomości. Jego zdaniem można zwolnić z obciążenia powstałą nieruchomość lokalową jeżeli składający wniosek przedstawiłby sporządzony w odpowiedniej formie dokument, zawierający oświadczenie woli wierzyciela, gdyż w akcie notarialnym taka zgoda nie została zamieszczona.

Uznał za nietrafny zarzut obrazy przez Sąd pierwszej instancji art. 76 ust. 4 u.k.w.h. tj. nie podzielił zapatrywania skarżących, że przepis ten ma zastosowanie do hipotek powstałych przed dniem 23 września 2001 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z

dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635, dalej „noweli”). Wyraził także pogląd, że nawet w obecnym stanie prawnym w wypadku wydzielenia lokalu, w razie braku umowy dotyczącej podziału hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, stosuje się zasadę, wynikającą z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Oznacza to, iż w takiej sytuacji powstaje z mocy prawa hipoteka łączna na wszystkich nieruchomościach utworzonych przez podział.

Wnioskodawcy w kasacji opartej na obydwu podstawach określonych w art. 393¹ k.p.c. tj. na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ k.p.c., art. 246 § 1 k.c. w zw. z art. 95 Prawa bankowego oraz art. 626² § 2 k.p.c. i art. 229 k.p.c., art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w zw. z art. 117 u.k.w.h. oraz art. XXXVIII przepisów wprowadzających k.c. wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawach wieczystoksięgowych kognicję sądu określa, wskazany jako naruszony, art. 626⁸ § 2 k.p.c., z którego wynika, że sąd jest związany treścią wpisu hipoteki obciążającej nieruchomość dla której założona jest księga wieczysta. Nie może więc np. stwierdzić, czy wpis w niej hipoteki jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Poza treścią księgi wieczystej w tym postępowaniu sąd bada treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów. Unormowanie to determinuje także w tym postępowaniu zakres kognicji sadu rozpoznającego apelację.

W związku z tym trzeba zauważyć, że zawarty w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wniosek skarżących dotyczył tylko założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu i wpisania ich jako jego właścicieli, bez przenoszenia do tej księgi hipoteki w kwocie 780 000 EURO. Brak jednak wniosku o dokonanie wpisu hipoteki łącznej nie ma znaczenia dla ujawnienia z urzędu tej hipoteki w zakładanej księdze wieczystej gdy powstaje ona *ex lege* w wyniku podziału nieruchomości (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.) Wniosek ten wynika nie tylko z ukształtowanej powszechnie praktyki wieczystoksięgowej, ale podlega wyprowadzeniu z wykładni celowościowej tego przepisu.

Wpis powstałej *ex lege* hipoteki łącznej następuje więc z urzędu w razie odłączenia z dotychczasowej księgi wieczystej nabytej części nieruchomości obciążonej i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, bądź przeniesienia części nieruchomości

obciążonej do innej księgi wieczystej przez jej przyłączenie. Sąd z urzędu przenosi także wtedy do współobciążenia wszystkie ciężary ciążące na nieruchomości do nowej księgi (§ 11 ust 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., dalej „rozp. wyk.”). W księdze macierzystej sąd dokonuje wpisu współobciążenia w łamie 7 działu IV księgi wieczystej, jako łączne obciążenia nieruchomości powstałe po wpisie hipoteki związane z podziałem nieruchomości (§ 46 ust. 1 pkt 7 rozp. wyk.).

Przepis art. 393¹ pkt. 2 k.p.c. normuje wprost, że naruszenie przepisów postępowania może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacji tylko wtedy, gdy mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarżący podnieśli, że sąd dysponował oryginałem oświadczenia BI.(...) z dnia 9 maja 2002 r. i pełnomocnictwa Banku z dnia 25 września 2005 r., które to dokumenty stanowiły wystarczającą podstawę do nieprzeniesienia hipoteki w kwocie 780 000 EURO jako hipoteki łącznej do księgi wieczystej nr (...). Przyjmowali zatem, podobnie jak Sąd Okręgowy, że w wyniku podziału nieruchomości przez wydzielenie przedmiotowego lokalu powstała *ex lege* hipoteka łączna, tym niemniej uważali, że wydzielony lokal został spod tej hipoteki zwolniony. Zapatrywanie to jednak – o czym poniżej – budzi wątpliwości. Zwalniało to Sąd Najwyższy od rozważania zarzutów dotyczących obrazy prawa procesowego, gdyż wszystkie zarzuty mogłyby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy wówczas gdyby istniała podstawa do przyjęcia, że wydzielenie przedmiotowego lokalu skutkowało powstaniem ustawowej hipoteki łącznej.

Z treści art. 76 ust. 1 u.k.w.h. wynika, że niezależnie od tego kiedy hipoteka obciążająca nieruchomość powstała, w razie podziału nieruchomości obciąża ona wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. W takim wypadku hipoteka łączna ustawowa powstaje więc *ipso iure*, przy czym na podział nieruchomości nie wymagana jest zgoda wierzyciela hipotecznego. Konstrukcja ta jest wyrazem koncepcji, według której przedmiotem hipoteki jest nieruchomość, a nie własność nieruchomości. W wyniku takiego podziału *ex lege* utrzymuje się hipoteka na wszystkich nieruchomościach powstałych w jego wyniku. Uprawnienia wierzyciela hipotecznego przy tym rodzaju hipoteki są daleko idące. Może on żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej z nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może on także według swego uznania dokonać podziału wierzytelności pomiędzy poszczególne

nieruchomości (art. 76 ust 2 u.k.w.h.). Wierzyciel może jednak uzyskać zapłatę tylko raz, po czym wierzytelność wygasa.

Artykuł 1 pkt 19 noweli przywrócił instytucję hipoteki łącznej umownej przewidzianą w art. 201 prawa rzeczowego (art. 76 ust 3 u.k.w.h.). Wprowadził on także do systemu prawnego art. 76 ust. 4 u.k.w.h., według którego do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Przepis ten stanowi więc wyjątek od zasady określonej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Należało zatem odpowiedzieć jaki jest zakres czasowy tego przepisu.

Wyrażona w art. 3 k.c. zasada *lex retro non agit*, nakazuje skutki zdarzeń prawnych oceniać na podstawie ustawy, która obowiązywała w czasie gdy dane zdarzenie nastąpiło. Poza działaniem tej zasady pozostaje natomiast kwestia oceny treści powstałego pod rządem uchylonej ustawy stosunku prawnego oraz konsekwencji prawnych zdarzeń związanych z tym stosunkiem zrealizowanych po wejściu w życie nowych przepisów. Możliwe są tutaj dwa rozwiązania: albo należy stosować ustawę nową (tzw. zasada bezpośredniego działania nowej ustawy), albo mimo obowiązywania nowej ustawy stosować ustawę dawną (tzw. zasada dalszego działania ustawy dawnej). Powołany w kasacji art. XXXVIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny, który ma na gruncie międzyczasowego prawa cywilnego ogólniejsze znaczenie, nakazuje oceniać według „nowego prawa” zarówno treść praw rzeczowych istniejących w dniu wejścia kodeksu w życie jak i dokonywanie czynności prawnych ich dotyczących. Podobne unormowanie zawiera art. 117 u.k.w.h. z którego wynika, że do zmiany treści hipotek istniejących w dniu wejścia ustawy o księgach wieczystych i hipotece w życie stosuje się przepisy tej ustawy.

Szersze jednak omawianie szczegółowych reguł prawa międzyczasowego jest zbędne, gdyż z tego co już wyżej zasygnalizowano wynika, że jeżeli przepis szczególny wyraźnie nie stanowi inaczej, do zdarzeń prawnych w postaci czynności prawnych podejmowanych w czasie obowiązywania nowej ustawy powinien mieć zastosowanie zmieniony stan prawny, tj. obowiązujący w chwili ich dokonywania. Konkluzja ta wynika z założenia, że ustalenie konsekwencji prawnych czynności prawnych w sferze prawa cywilnego następuje według stanu prawnego w tym czasie obowiązującego (art. 58 k.c.). Skutki prawne zarówno umowy notarialnej z dnia 15 maja 2002 r., jak i oświadczenia

Banku z dnia 9 maja 2002 r. należało więc oceniać według stanu prawnego obowiązującego w czasie ich podejmowania.

Wpisana w księdze wieczystej nr (...) hipoteka stanowiła hipotekę umowną zwykłą. Do tego prawa jako całości na podstawie art. 96 u.k.w.h. Bank mógł złożyć oświadczenie woli o zrzeczeniu się hipoteki, które jest jednostronną czynnością prawną.

Natomiast ze względu na zasadę niepodzielności hipoteki, która wyklucza rozporządzenie jej częścią, do czasu kiedy nie zostaje ona podzielona na kilka odrębnych praw wierzyciel nie może złożyć skutecznie oświadczenia odnośnie do części hipoteki. Można było jedynie podzielić to prawo na kilka odrębnych praw nie w drodze jednostronnego oświadczenia woli, lecz na podstawie umowy zawartej na zasadach ogólnych (art. 245 w tym wypadku § 1, 246, 248 i 250 § 2 k.c. w zw. z art. 70, 79 ust. 2, 96, i 31 ust. 1 u.k.w.h.). Należało więc ewentualnie zawrzeć i przedstawić jako podstawę wpisu umowę pomiędzy Bankiem a dłużnikiem hipotecznym tj. spółką „B.(...)”. Powoływane przez skarżących oświadczenie z dnia 9 maja 2002 r., nie jest czynnością prawną dwustronną, ani wielostronną.

Po wejściu w życie noweli, na podstawie umowy Banku zawartej z właścicielem nieruchomości obciążonej w celu zabezpieczenia zwrotu kredytu strony mogły też przekształcić przedmiotową hipotekę w hipotekę łączną umowną (art. 76 ust 3 u.k.w.h.) i zwolnić niektóre mające zostać wyodrębnione lokale z obciążenia hipotecznego.

Wnioskodawcy jednak podnieśli, że zabezpieczony przedmiotową hipoteką kredyt został udzielony na budowę domów mieszkalnych i skoro do takiej hipoteki przepisu art. 76 ust 1 nie stosuje się z mocy wyraźnego unormowania zawartego w art. 76 ust 4 u.k.w.h., to w istocie nie mogła przez wydzielenie lokalu powstać hipoteka łączna ustawowa, a w konsekwencji brak było podstawy do jej przeniesienia do założonej dla lokalu wnioskodawców księgi wieczystej.

Ze stanowiskiem, że w takim wypadku nie powstaje hipoteka ustawowa łączna należy się zgodzić, gdyż za nim przemawia nie tylko nie budząca większych wątpliwości treść tego przepisu (wykładnia językowa), ale także geneza omawianego unormowania. Chodziło bowiem o to, aby nie wywoływać skutku tzw. nadzabezpieczenia obciążającego dłużnika ponad miarę i konieczność, a tym samym nie ograniczać na długi okres czasu zdolność kredytowej właściciela nieruchomości obciążonej. Motyw legislacyjny był tu jasny. Dokonana zmiana z założenia miała pobudzić rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Z tych względów przy hipotece zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych i podziale nieruchomości przez wydzielenie lokali mieszkalnych nie powstaje hipoteka ustawowa łączna.

Przez podział nieruchomości w warunkach określonych hipotezą art. 76 ust 4 u.k.w.h. dochodzi w istocie do zmiany treści hipoteki, gdyż zabezpieczenie banku ulega uszczupleniu wobec zmniejszenia się składu nieruchomości „ciała hipotecznego” (*corpus tabulare*).

Ze względu jednak na to, że Sąd Okręgowy nie dokonał koniecznych ustaleń, które pozwoliłyby na ocenę czy przedmiotowa hipoteka zabezpieczała kredyt na budowę domów mieszkalnych, zarzut obrazy art. 76 ust 4 u.k.w.h. należało uznać uzasadniony.

Kasacja podlegała zatem uwzględnieniu (art. 393¹³ k.p.c.).