

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Gerard Bieniek

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku Prezydenta Miasta P.

przy uczestnictwie (...) Korporacji Budowlanej "P(...)" Spółce Akcyjnej w P. oraz P.(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o wpis hipoteki przymusowej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 marca 2005 r., kasacji uczestnika postępowania P.(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. od postanowienia Sądu Okręgowego w P. z dnia 23 kwietnia 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 13 października 2003 r. L.Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w P. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W dniu 15 listopada 2002 r. do Sądu Rejonowego w P. wpłynął wniosek Prezydenta Miasta P. o wpisanie hipoteki przymusowej w wysokości 216 358,70 zł w dziale IV księgi wieczystej w P. KW nr (...), prowadzonej dla nieruchomości w P. przy ul. S. Nieruchomość ta była w użytkowaniu wieczystym (...) Korporacji Budowlanej „P(...)” S.A. w P. Do wniosku dołączona została decyzja Prezydenta Miasta P. z dnia 22 sierpnia 2002 r. wydana przeciwko P(...) S.A. (...) Korporacji Budowlanej w P., w której określono

wysokość zaległości w podatku od nieruchomości na kwotę 289 199,20 zł, a wysokość odsetek za zwłokę na dzień wydania decyzji na kwotę 11 601,80 zł.

Do tego samego Sądu Rejonowego w P., w dniu 28 listopada 2002 r., wpłynął wniosek o wpisanie jako użytkownika wieczystego opisanej wyżej nieruchomości „PE(...)” Sp. z o.o. w P. Do wniosku dołączono między innymi umowę z dnia 21 listopada 2002 r. przenoszącą prawo użytkowania wieczystego z (...) Korporacji Budowlanej P(...) Spółka Akcyjna w P. na rzecz „PE(...)” Sp. z o.o. w P.

Sąd Rejonowy w P., po rozpoznaniu tych wniosków, w dniu 13 października 2003 r., wpisał w dziale IV księgi KW nr (...), prowadzonej dla wspomnianej nieruchomości, hipotekę przymusową w wysokości 216 358,70 zł wraz z odsetkami od tej kwoty do dnia zapłaty, na rzecz Prezydenta Miasta P. Natomiast w dniu 14 października 2003 r. wpisał w tej samej księdze wieczystej, jako użytkownika wieczystego tej nieruchomości „PE(...)” Spółkę z o.o. w P.

Apelację od powyższego wpisu hipoteki przymusowej wniosła „PE(...)” Spółka z o.o. w P., Apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, art. 5 w zw. z art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz prawa procesowego: art. 316 § 1 k.p.c. i art. 626⁶ i 626⁹ k.p.c. poprzez ich niezastosowanie w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy. Skarżąca spółka wskazywała, że Sąd Rejonowy potraktował wniosek wierzyciela z dnia 15 listopada 2002 r. jako skuteczną podstawę do dokonania wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej KW nr (...), pomimo że wniosek ten złożony został do księgi wieczystej KW nr (...) i dopiero w dniu 14 lipca 2003 r. wierzyciel złożył pismo informujące, iż hipoteka ta winna zostać wpisana do KW nr (...). Pismo z dnia 14 lipca 2003 r. powinno być więc potraktowane jako nowy wniosek i jako taki - skoro został wniesiony po dacie wpływu wniosku o dokonanie wpisu nowego użytkownika wieczystego - winien być oddalony. Zdaniem apelującej, przy wpisie hipoteki należy uwzględnić stan prawny nieruchomości istniejący w chwili dokonania wpisu, a nie złożenia wniosku.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy uznał ją za niezasadnioną. Nie podzielił poglądu apelującej, że skoro wniosek wierzyciela z dnia 15 listopada 2002 r. o wpis hipoteki przymusowej skierowany był do księgi wieczystej KW nr (...) i dopiero w dniu 14 lipca 2003 r. został sprostowany jako wniosek do księgi wieczystej KW nr (...), pismo z 14 lipca 2003 r. należałoby potraktować jako nowy wniosek. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie ulegało wątpliwości, że wniosek z dnia 15 listopada 2002 r. dotyczył nieruchomości położonej w P. przy ul. S., będącej w użytkowaniu wieczystym (...) Korporacji Budowlanej „P(...)” S.A. w P., a zatem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta

KW nr (...). Wierzyciel popełnił więc w oznaczeniu numeru księgi wieczystej oczywistą omyłkę pisarską, która została przez niego sprostowana przed merytorycznym rozpoznaniem wniosku, bezcelowe zatem byłoby nadawanie temu wnioskowi odrębnego biegu. Bez względu jednak na powyższe, zaskarżony wpis Sąd Okręgowy uznał za zasadny ze względu na fakt, że w dacie wpisywania hipoteki przymusowej, tj. w dniu 13 października 2003 r., apelująca spółka nie była jeszcze użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, użytkownikiem tym był natomiast nadal dłużnik wnioskodawcy Prezydenta Miasta P. – (...) Korporacja Budowlana „P.(...)” S.A. Sąd Okręgowy podkreślił także, że dopiero prawomocny wpis wywołuje skutek konstytutywny, którego wyrazem jest przeniesienie użytkowania wieczystego. Mając powyższe na uwadze, skoro wpisu użytkowania wieczystego na rzecz apelującej spółki dokonano w dniu 14 października 2003 r. uznać należy, że ze względu na konstytutywny charakter wpisu dopiero z tym dniem rzeczona spółka stała się wieczystym użytkownikiem. W dniu 13 października 2003 r., kiedy dokonywano wpisu hipoteki przymusowej, użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości był jeszcze dłużnik wnioskodawcy. W tym stanie rzeczy zaskarżony wpis należy więc uznać za zasadny, a apelacja podlega oddaleniu.

W kasacji skarżąca „PE(...)” Spółka z o.o. w P. zarzuciła naruszenia prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Zdaniem skarżącej Sąd Okręgowy zaniechał wszechstronnego rozważenia materiału będącego podstawą rozstrzygnięcia oraz błędnie ustalił stan faktyczny, przyjmując że zachodziły podstawy do dokonania wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...), przez co naruszył art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie art. 626⁶ i 626⁹ k.p.c. poprzez ich niezastosowanie oraz naruszenie art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Orzekające w sprawie Sądy przyjęły, że złożony przez Prezydenta Miasta P., w dniu 15 listopada 2002 r., wniosek o wpis hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w P., mógł zostać sprostowany jako oczywista omyłka pisarska przez wnioskodawcę w dniu 14 lipca 2003 r. Sprostowanie polegało na wskazaniu, że wniosek nie dotyczy nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), lecz nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej KW nr (...). Taka ocena niespornego stanu faktycznego w rozpoznawanej sprawie, jak trafnie podkreśla skarżąca, przekracza jednak granice dopuszczalnej swobody w ocenie

dowodów, określonej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie wziął bowiem pod uwagę całokształtu okoliczności dotyczących tak sformułowanego wniosku o wpis hipoteki.

W swoich ustaleniach Sąd ten pominął istotną okoliczność, że dłużnikowi wnioskodawcy (...) Korporacji Budowlanej „P(...)” S.A. przysługiwało prawo użytkowanie wieczystego na obu nieruchomościach, czyli zarówno tej wpisanej do księgi wieczystej nr (...), jak i wpisanej do księgi wieczystej nr (...). W tej sytuacji złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej z wyraźnym wskazaniem, że ma ona obciążać nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej KW nr (...) nie można traktować w kategoriach zwykłej pomyłki pisarskiej. Wskazanie przez wnioskodawcę, po kilku miesiącach od złożenia wniosku, że hipoteka ma jednak obciążać inną nieruchomość wpisaną do księgi wieczystej KW nr (...), nie była więc zmianą pierwotnego wniosku lecz zupełnie nowym wnioskiem.

Z przepisu art. 24 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.) wynika, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Przepis art. 67 tej ustawy przewiduje zaś, że dla powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Wniosek o taki wpis musi więc zawsze zawierać oznaczenie nieruchomości, która ma być obciążona hipoteką i prowadzonej dla niej księgi wieczystej. Tak wynika również z przepisu art. 626² 1 i 2 k.p.c. który przewiduje, że treść wniosku ma być ściśle określona. Zarówno obowiązujące w chwili składania wniosków o wpisy użytkowania wieczystego i hipoteki przymusowej, przepisy 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.), jak i regulujące tę kwestię rozporządzenie z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 156, poz. 1527), nie pozostawiają żadnych wątpliwości, że każdy wniosek o wpis do księgi wieczystej hipoteki musi zawierać oznaczenie nieruchomości, na której hipoteka ma być ustanowiona.

Warto także zauważyć, że każdy wniosek o wpis do księgi wieczystej powinien być zarejestrowany w dzienniku ksiąg wieczystych, opatrzony kolejnym numerem oraz niezwłocznie zaznacza się jego numer w odpowiednim dziale księgi wieczystej (art. 626⁷ 1 i 2 k.p.c.). Skoro wniosek wierzyciela z dnia 15 listopada 2002 r. o wpis hipoteki przymusowej skierowany był do księgi wieczystej KW nr (...), to jest oczywistym, że w księdze wieczystej KW nr (...), nie dokonano o nim żadnej wzmianki. Nabywając użytkowanie wieczyste od (...) Korporacji Budowlanej „P(...)” S.A. w dniu 28 listopada

2002 r., skarżąca nie miała wobec tego żadnych podstaw do stwierdzenia, że nieruchomości ta może zostać obciążona hipoteką przymusową.

Przytoczone wyżej względy wskazują, że stanowisko Sądu Okręgowego, iż można powołując się na oczywistą pomyłkę pisarską, sprostować wniosek o wpis hipoteki przymusowej, poprzez wskazanie innej należącej do uprawnionego nieruchomości, niż ta którą hipoteka ma obciążać, przekracza rażąco granice swobody oceny dowodów, zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c. Dopuszczenie możliwości prostowania wniosku o wpis hipoteki przymusowej w taki sposób, jak to przyjął Sąd Okręgowy, prowadzić musiałoby też do podważenia podstawowych zasad na jakich oparte jest prowadzenie ksiąg wieczystych, takich jak jawność ksiąg wieczystych, domniemanie prawdziwości wpisu i rękojmia wiary publicznej, a w konsekwencji godziłoby w bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Zgodnie z art. 626⁶ § 1 k.p.c. o kolejności wpisu rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Jeżeli uznać, że Prezydent Miasta P., wnosząc o wpis hipoteki przymusowej, dopiero w dniu 14 lipca 2003 r., wskazał którą nieruchomości ma obciążać ta hipoteka, to w tej dacie należało ów wniosek zarejestrować i uczynić o nim wzmiankę w odpowiednim dziale KW nr (...). W takiej sytuacji jednak, skoro wniosek o wpis użytkownika wieczystego na rzecz spółki „PE(...)” Spółka z o.o., został złożony w dniu 28 listopada 2002 r., to zgodnie z art. 626⁶ k.p.c., wpis tego prawa powinien zostać dokonany przed wpisem hipoteki przymusowej. Innymi słowy w momencie wpisywania hipoteki przymusowej użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), nie był już dłużnik wnoszącego o wpis hipoteki przymusowej Prezydenta Miasta P. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem nie można uwzględnić wniosku o wpis hipoteki, jeżeli przed rozpoznaniem wniosku użytkownik wieczysty przeszło z dłużnika na rzecz innej osoby, chyba że wyraziła ona zgodę na obciążenie nieruchomości (orzeczenie SN z dnia 25 kwietnia 1995 r., I CRN 47/5 oraz uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r. III CZP 72/94 OSNC 1994, nr 12, poz. 235). Rację ma więc skarżąca kiedy podnosi, że zaskarżone postanowienie narusza art. 626⁶ k.p.c. oraz art. 629⁹ k.p.c., gdyż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, sąd powinien oddalić wniosek Prezydenta Miasta P. o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości wpisanej do KW nr (...).

W sytuacji, gdy okazały się zasadne zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 626⁶ k.p.c. i art. 629⁹ k.p.c., nie mają znaczenia dalsze zarzuty podnoszone przez skarżącą. Podzielić należy jednak pogląd skarżącej, że wpis do księgi wieczystej wywołuje skutek już od jego dokonania, a nie dopiero od uprawomocnienia się postanowienia o

wpisie oraz co wynika jednoznacznie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku. Bez znaczenia jest też, czy wpis hipoteki przymusowej nastąpił w dniu 13 października 2003 r., a wpis użytkownika wieczystego w dniu 14 października 2003 r. jak stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy, czy najpierw wpisano użytkownika wieczyste a następnie dopiero hipotekę, jak wskazuje w kasacji skarżąca. Skoro wniosek o wpis hipoteki przymusowej został prawidłowo złożony dopiero w dniu 14 lipca 2003 r., a wniosek o wpis prawa użytkownika wieczystego złożono już 28 listopada 2002 r., to nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 626⁶ k.p.c., wpis prawa użytkownika wieczystego powinien zostać dokonany w pierwszej kolejności. Dokonanie wpisów do księgi wieczystej KW nr (...), zgodnie z kolejnością określoną w powołanym przepisie, powinno więc prowadzić do oddalenia wniosku Prezydenta Miasta P. o wpisanie na jego rzecz hipoteki przymusowej, gdyż w momencie wpisu jego dłużnik nie był już użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy ul. S.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹³ k.p.c., orzekł jak w sentencji.