

POSTANOWIENIE

Dnia 5 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z wniosku E. S. i R. S.

przy uczestnictwie Banku I.(...) SA w W. i Syndyka masy upadłości C.(...) SA z siedzibą w S.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 5 maja 2005 r., kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 21 listopada 2003 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. w dniu 26 lutego 2003 r. odłączył lokal nr 2 położony w G. przy ul. A. z księgi wieczystej nr (...), założył dla niego księgę wieczystą nr 114060 i dokonał wpisu prawa własności tego lokalu na rzecz E. S. i R. S. na prawach wspólności ustawowej. Przeniósł także do tej księgi hipotekę na rzecz Banku I.(...) S.A. w W. w wysokości 780.000 Euro jako hipotekę łączną do współodpowiedzialności z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr (...).

Wnioskodawcy: E. S. i R. S. wnieśli apelację od powyższego wpisu w części dotyczącej hipoteki łącznej w kwocie 780.000 Euro.

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 21 listopada 2003 r. oddalił apelację. Sąd Okręgowy wskazał, że wyodrębnienie lokalu stanowiącego osobną od nieruchomości gruntowej nieruchomością lokalową należy traktować jak podział

nieruchomości. W takim przypadku sąd dokonujący wpisu do księgi wieczystej jest zobowiązany z urzędu przenieść wszystkie obciążenia istniejące w księdze wieczystej, z której nieruchomość jest odłączona do nowej księgi wieczystej. Co do hipotek, w art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawarte jest szczególne unormowanie, wedle którego w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Przepis ten dotyczy wszystkich rodzajów nieruchomości, także nieruchomości lokalowej.

Przeniesienie hipoteki i utworzenie hipoteki łącznej do księgi wieczystej założonej dla nieruchomości odłączonej jest zasadą. Wierzyciel ma jednak uprawnienie wynikające z art. 76 ust. 2 – zdanie drugie ustawy dokonać podziału hipoteki łącznej między poszczególne nieruchomości. Może on zwolnić z obciążenia nieruchomości utworzone przez podział. Poza wyjątkiem wymienionym w art. 90 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dłużnik nie ma uprawnienia względem wierzyciela do żądania zwolnienia nieruchomości powstałych przez podział z zabezpieczenia hipoteką łączną.

W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd bada jedynie treść wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Zatem Sąd odłączając nieruchomość tylko wówczas mógłby zwolnić ją z obciążenia hipoteką łączną, gdyby wnioskodawca przedstawił dokument sporządzony w odpowiedniej formie, zawierający oświadczenie woli wierzyciela, wyrażające zgodę na zwolnienie nieruchomości odłączonej od obciążenia jej hipoteką łączną. Takiego dokumentu wnioskodawcy nie dołączyli do wniosku.

Wnioskodawcy powołali się na zgodę Banku znajdującą się w aktach księgi wieczystej (...), jednakże Sąd w ramach swojej kognicji zobowiązany był ocenić ważność tego dokumentu, to jest czy został on wystawiony przez osobę uprawnioną do składania takich oświadczeń. Zarazem zobowiązany był ocenić treść pełnomocnictwa osoby podpisanej pod tym dokumentem, to jest, czy w zakresie tego pełnomocnictwa pełnomocnik był uprawniony do wyrażania zgody na bezciężzarowe odłączenie nieruchomości. Sąd Okręgowy stwierdził, że nie przedłożono wraz z wnioskiem takiego pełnomocnictwa. Złożona kserokopia nie jest dokumentem w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Hipoteka w kwocie 788 000 Euro powstała z dniem 21 stycznia 2001 r. Z dniem 23 września 2001 r. weszła w życie ustawa nowelizująca ustawę o księgach wieczystych i hipotece. Dodano do ustawy przepis art. 76 ust. 4 umożliwiający podział hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budownictwo mieszkaniowe zgodnie z

postanowieniami umowy między bankiem kredytującym a kredytobiorcą. W ocenie Sądu Okręgowego nowy przepis nie ma zastosowania w sprawie. Nie działanie prawa wstecz jest zasadą konstytucyjną. Zasada ta wyrażona jest także w art. 3 k.c., który stanowi, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że wynika to z jej brzmienia lub celu. Ustanowienie hipoteki, jak również zmiany w zakresie wpisanego prawa poddane są przepisom ustawy dawnej. Nie ma zastosowania przepis art. XXXVIII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny. Zawarta w tym przepisie norma dotyczyła bowiem stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego, czyli przed 1 stycznia 1965 r., a nie przed wejściem w życie ustawy zmieniającej ustawę o księgach wieczystych i hipotece z roku 2001.

W kasacji opartej na obu podstawach wymienionych w art. 393¹ k.p.c. wnioskodawcy zarzucili naruszenie przepisów postępowania: art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez błędne ustalenie, że wnioskodawcy nie przedłożyli oświadczenia wierzyciela hipotecznego Banku I.(...) S.A. w W. o zezwoleniu na nie przenoszenie hipoteki obciążającej nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW (...) do nowozałożonej księgi wieczystej dla lokalu stanowiącego własność wnioskodawców, co miało istotny wpływ na wynik sprawy. Zarzucili także naruszenie prawa materialnego art. 76 ust 4 w zw. z art. 117 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz w związku z art. XXXVIII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające Kodeks cywilny przez jego niezastosowanie i błędną wykładnię oraz art. 246 § 1 k.c. w zw. z art. 95 ustawy z 1997 r. Prawo bankowe w zw. z art. 626² § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 229 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie, w szczególności poprzez dokonanie wpisu zaskarżonej hipoteki w kwocie 780.000 Euro jako hipoteki łącznej, pomimo złożenia przez wierzyciela hipotecznego oświadczenia o wyrażeniu zgody na nie przenoszenie tej hipoteki do księgi wieczystej założonej dla nieruchomości wnioskodawców powstałej w wyniku podziału nieruchomości obciążonej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W kasacji, podobnie jak w apelacji, skarżący powołują się na złożone przez P. C. w imieniu Banku I.(...) S.A. oświadczenie woli, wyrażające zgodę na nieprzenoszenie hipoteki w kwocie 780.000 Euro do księgi wieczystej, która zostanie założona dla lokalu stanowiącego własność wnioskodawców. Okoliczność złożenia oświadczenia woli przez P. C. jest bezsporna. Problem dotyczy umocowania P. C. do dokonania tej czynności, a ściślej braku umocowania.

Wnioskodawcy złożyli tylko kserokopię pełnomocnictwa udzielonego przez Bank I.(...) S.A. P. C. Zakładając nawet tak jak twierdzą skarżący, że oryginał dokumentu dołączony jest do księgi wieczystej KW (...), zauważyć trzeba, że w pełnomocnictwie udzielonym P. C. wyraźnie wyłączone zostały czynności prawne, z których wynika zobowiązanie Banku o wartości przedmiotu świadczenia przewyższającej kwotę 800.000 złotych. Wprawdzie można powiedzieć, że z wyrażenia zgody na nieprzeniesienie hipoteki do nowozakładanej księgi wieczystej nie wynika dla Banku żadne zobowiązanie świadczenia, ale rzecz w tym, że pełnomocnictwo udzielone P. C. w ogóle nie obejmuje czynności polegających na wyrażaniu zgody na zwalnianie nieruchomości z obciążenia hipoteką.

Zatem, wbrew twierdzeniom kasacji prawidłowe jest ustalenie Sądu Okręgowego, że wnioskodawcy nie wykazali stosownie do art. 626⁸ k.p.c. wyrażenia przez wierzyciela zgody na nieobciążenie ich nieruchomości lokalowej hipoteką łączną. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest usprawiedliwiony. W konsekwencji za chybiony uznać należy także zarzut naruszenia art. 246 § 1 k.c., oparty na założeniu stanu faktycznego odmiennego niż ustalony przez Sąd orzekający.

Sąd Okręgowy, przyjmując zasadność wpisu hipoteki, uznał za prawidłowe zastosowanie art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym, w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział.

Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 635) dodała do art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustęp 4, zgodnie z którym do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. nowelizująca ustawę o księgach wieczystych i hipotece obowiązuje od dnia 23 września 2001 r., zaś hipoteka będąca przedmiotem rozpatrywanego wpisu ustanowiona została w dniu 25 stycznia 2001 r.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że nowa ustawa nie ma w niniejszej sprawie zastosowania ze względu na zasadę nieretroakcji wyrażona w art. 3 k.c. Trafne jest także stanowisko Sądu Okręgowego co do braku możliwości stosowania art. XXXVIII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny. Przepis art. XXXVIII określający zasadę bezpośredniego działania przepisów kodeksu cywilnego do niektórych stosunków

prawnych powstałych przed jego wejściem w życie nie oznacza bowiem bezpośredniego działania wszystkich nowych ustaw, regulujących podobne stosunki prawne. To samo jest, jeżeli chodzi o art. 117 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który ustanawia bezpośrednio działanie, w niektórych przypadkach, przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale nie odnosi się do przepisów przyszłych ustaw nowelizujących tę ustawę.

Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. nowelizująca ustawę o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera przepisów przejściowych. Zastosowanie do niej art. XXXVIII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny czy art. 117 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogłoby wchodzić w grę tylko przez analogię. Jednakże, nieuzasadnione byłoby odwoływanie się do analogii w sytuacji istnienia ogólnego uregulowania zawartego w art. 3 k.c. Nadto, przyjęcie przez analogię do art. XXXVIII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny czy art. 117 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że przepis art. 76 ust. 4 ma zastosowanie do hipotek powstałych przed jego wejściem w życie, prowadziłoby do istotnego uszczuplenia praw wierzycieli. Biorąc pod uwagę, że wierzyciele zawierając umowy, godząc się na określone zabezpieczenie hipoteczne nie mogli przewidywać przyszłej niekorzystnej dla ich regulacji ustawowej, proponowana przez skarżących wykładnia byłaby nie do pogodzenia z konstytucyjną zasadą państwa prawnego (art. 2 Konstytucji).

W sytuacji, w której art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie ma zastosowania, zbędna jest szczegółowa interpretacja jego treści.

Z powyższych względów, na mocy art. 393¹² k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia.