

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z wniosku "H." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
przy uczestnictwie "R." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
o odłączenie z nieruchomości objętej Kw [...] odrębnej nieruchomości
lokalowej i urządzenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale
II nowoutworzonej księgi wieczystej "H." Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 lutego 2006 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 18 marca 2005 r., sygn. akt[...],

oddala skargę.

Uzasadnienie

W księdze wieczystej Kw [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. K. 30, dokonano w dniu 23 października 2003 r. wpisu obciążeń hipoteką kaucyjną do wysokości 18.355.500 zł. oraz hipoteką zwykłą do kwoty 2.500.000 zł - obie na rzecz Banku S.A. W księdze tej w dniu 27 grudnia 1999 r. wpisane zostało roszczenie wnioskodawcy w niniejszej sprawie – H. Spółka z o.o. - o ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z przynależnościami oraz udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, wynikające z przedwstępnej umowy notarialnej z dnia 17 grudnia 1999 r. W wykonaniu tej umowy przedwstępnej, do wyodrębnienia lokalu hotelowego na rzecz wnioskodawcy doszło w umowie notarialnej z dnia 9 czerwca 2003 r. W dniu 24 listopada 2003 r. z księgi wieczystej Kw [...] odłączony został odrębny lokal o przeznaczeniu hotelowym i utworzono dla niego nową księgę wieczystą Kw [...], w której dziale IV ujawniono hipotekę kaucyjną do kwoty 18.355.500 zł oraz hipotekę zwykłą w kwocie 2.500.000 zł, do łącznej odpowiedzialności z hipoteką wpisaną w księdze Kw [...]. Wpisu obciążeń hipotecznych w nowej księdze dokonał referendarz sądowy. Skarga wnioskodawcy na ten wpis hipoteki łącznej nie została uwzględniona i Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 9 lutego 2004 r. utrzymał go w mocy, powołując jako podstawę wpisu art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jed. Dz.U. 2001 r., nr 124, poz. 1361, ze zm.) – dalej „u.k.w.h.”

Apelacja wnioskodawcy od tego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w S. z dnia 18 marca 2004 r. Sąd podtrzymał pogląd Sądu Rejonowego, co do zasadności wpisu hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Zwrócił uwagę, że hipoteka ta powstaje z mocy prawa w razie podziału nieruchomości i obciąża wszystkie nieruchomości utworzone w wyniku podziału. Zgodnie z § 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), w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części nieruchomości, bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do

innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Tak też prawidłowo postąpił Sąd w niniejszej sprawie. Odnosząc się do zapatrywania prezentowanego w apelacji, iż wpis hipoteki łącznej był niedopuszczalny z uwagi na treść art. 18 u.k.w.h., Sąd Okręgowy uznał, że przepis art. 76 ust.1 u.k.w.h., jako odnoszący się tylko do instytucji hipoteki, ma pierwszeństwo przed art. 18, dotyczącym kwestii ogólnych, stąd też ostatni z tych przepisów nie znajduje zastosowania w przypadku hipoteki łącznej, wpisywanej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej od tego orzeczenia wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 18 i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i wniósł o jego uchylenie i uwzględnienie apelacji, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wbrew przekonaniu skarżącego, w sprawie niniejszej nie ma potrzeby przesądzania, który ze wskazanych w skardze kasacyjnej dwóch przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tj. art. 18 i art. 76 ust 1) ma charakter przepisu ogólnego, a który szczególnego, gdyż ustawianie ich na płaszczyźnie norm konkurencyjnych i pokrywających się treściowo jest nieuzasadnione.

Art. 18 u.k.w.h. stanowi, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo.

Ostatecznie skarżący w skardze kasacyjnej prezentuje stanowisko, że w niniejszej sprawie prawidłowe zastosowanie prawa powinno polegać na tym, że sąd, z chwilą założenia księgi wieczystej nr [...] i wpisania do niej prawa własności lokalu, powinien wpisać do tej księgi hipotekę kaucyjną łączną i hipotekę zwykłą łączną na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów i jednocześnie wykreślić je z nowozałożonej księgi.

Przytoczona treść art. 18 u.k.w.h. takich wniosków nie usprawiedliwia. Przepis ten wyraźnie stanowi, że wykreśla się z urzędu tylko te wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, które są sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W pierwotnej księdze Kw [...] wpisane zostało roszczenie o ustanowienie na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności do, mającego zostać wyodrębnionym, lokalu hotelowego z przynależnościami z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu. Roszczenie to zostało zrealizowane przez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy odrębnego prawa do lokalu hotelowego i wpisanie go do księgi Kw [...]. Jednoczesne obciążenie tego prawa hipoteką łączną nie pozostawało w sprzeczności z wpisanym prawem własności, ani nie naruszało jego istoty. Stąd też w sprawie nie było podstaw do zastosowania art. 18 u.k.w.h. O takiej sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia z ujawnionym później prawem można by ewentualnie mówić, gdyby treść tego roszczenia zawierała wyraźne zastrzeżenie, że chodzi o roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnych obciążeń. Takiego zastrzeżenia w niniejszej sprawie jednak nie było, zatem nie sposób jest zaakceptować stanowiska skarżącego, że obciążenie hipoteką łączną prawa własności wyodrębnionego lokalu hotelowego było sprzeczne z treścią ujawnionego wcześniej roszczenia. Dlatego skarga kasacyjna podlegała oddaleniu, jako niezasadna (art. 398¹⁴ k.p.c.).