

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku Hotel [...] przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości "U." Spółki z o.o. i in. o wpis prawa użytkowania wieczystego, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 września 2007 r., skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - Banku [...] od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 6 września 2006 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 6 września 2006 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania o wpis do księgi wieczystej - Banku [...] od postanowienia

Sądu Rejonowego z dnia 13 maja 2005 r. Tym ostatnim postanowieniem Sąd Rejonowy zmienił wpis dokonany przez referendarza sądowego w ten sposób, że oprócz ujawnienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „Hotel [...]” (co uczynione zostało przez referendarza), wykreślił ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości oraz dokonał wykreślenia hipotek ciążących na nieruchomości. Między innymi wykreślona została hipoteka wpisana na rzecz Banku [...]. Wierzytelność, którą zabezpieczała wskazana hipoteka została zbyta przez wierzyciela na rzecz Banku [...], który wystąpił o dokonanie stosownego wpisu. Wobec ujawnienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Hotelu postępowanie z wniosku Banku zostało umorzone.

Oddalając apelację Banku [...] Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd pierwszej instancji trafnie rozpoznał w pierwszej kolejności wniosek Hotelu [...] o dokonanie wpisu nabytego przez ten Hotel z wolnej ręki w postępowaniu upadłościowym prawa użytkowania wieczystego. Wniosek ten, z uwagi na treść art. 1003 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 120 § 1 i 2 prawa upadłościowego z 1934 r. oraz art. 536 prawa upadłościowego i naprawczego, był wnioskiem dalej idącym. Zawarcie w dniu 18 grudnia 2003 r. w toku postępowania upadłościowego umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego pomiędzy „U.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości a „Hotel [...]” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością oraz uiszczenie przez nabywcę całej ceny gotówką doprowadziło, podobnie jak przysądzenie własności, do powstania obowiązku wykreślenia wszystkich hipotek obciążających nieruchomość. Sąd drugiej instancji, powołując się na poglądy orzecznictwa i doktryny zaaprobował stanowisko Sądu Rejonowego wskazując jednocześnie, że w związku z wygaśnięciem hipotek obciążających sprzedaną nieruchomość nie może być mowy o naruszeniu praw skarżącego wynikających z art. 79 u.k.w.h.

Skarga kasacyjna Banku oparta została na obu podstawach kasacyjnych. Skarżący podnosi naruszenie art. 29 i 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie na stan faktyczny, zresztą niesporny pomiędzy uczestnikami postępowania, a w szczególności kolejność składanych wniosków. Otóż w styczniu 2003 r. został złożony przez Bank [..] wniosek o dokonanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej i ujawnienie wnioskodawcy jako wierzyciela hipotecznego w miejsce zbywcy wierzytelności - Banku [...]. Dnia 18 grudnia 2003 r. została zawarta umowa przeniesienia użytkowania wieczystego obciążonej nieruchomości pomiędzy syndykiem masy upadłości Spółki „U.” a Spółką „Hotel [...]”. Wniosek o ujawnienie nabywcy prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków wpłynął w lipcu 2004 r. Sądy orzekające uznały za prawidłowe rozpoznanie w pierwszej kolejności wniosku z lipca 2004 r. jako „dalej idącego”.

Stanowisko Sądów orzekających pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2001, nr 124, poz. 1361 ze zm. - dalej: u.k.w.h.) o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej decyduje chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu, a zgodnie z art. 29 u.k.w.h. - wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia postępowania. Zgodnie zaś z art. 626⁶ § 1 k.p.c. o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu, przy czym za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek rozpoznawania wniosków o wpis zgodnie z ich kolejnością. Ma to szczególne znaczenie, gdy dokonywany wpis ma charakter konstytutywny. W takich sytuacjach bowiem powstanie ujawnionego prawa następuje wprawdzie z chwilą złożenia wniosku o dokonanie wpisu, ale chwila ujawnienia danego prawa (jego powstania) może mieć istotne znaczenie. Jaskrawym przykładem takiego znaczenia jest sytuacja występująca w rozpoznawanej sprawie. Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Jeżeli natomiast hipoteka ma zostać przeniesiona na inny podmiot, to - jak stanowi art. 245¹ k.c. - do przeniesienia niezbędna jest umowa pomiędzy uprawnionym i nabywcą oraz, jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej, wpis do tej księgi.

Trafnie zatem podnosi skarżący, że nierozpoznanie w pierwszej kolejności jego wcześniejszego wniosku o dokonanie wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w dziale IV księgi wieczystej doprowadziło do niepowstania konstytutywnego skutku wpisu oraz nienabycia przez niego hipoteki. Hipoteki, która zabezpieczała wierzytelności będące przedmiotem umowy przelewu zawartej pomiędzy Bankiem X a Bankiem Y. W rezultacie skutek określony w art. 1000 § 1 k.p.c. powstał w odniesieniu do Banku X jako wierzyciela hipotecznego i na jego rzecz powstało prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Tego rodzaju skutek, będący następstwem naruszenia przez sąd wieczystoksięgowy obowiązku rozpoznawania wniosków o wpis według kolejności ich wpływu, pozostaje w sprzeczności także z zasadami słuszności.

Wprawdzie, jak podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02 (niepubl.), obowiązek rozpoznawania wniosków przez sąd wieczystoksięgowy w kolejności ich wpływu nie wynika jednoznacznie z ustawy i możliwe są odstępstwa od zachowania takiej kolejności, to jednak co do zasady taka kolejność powinna być zachowana. Odstępstwo od niej musi być uzasadnione w okolicznościach danej sprawy (jak w stanie faktycznym sprawy IV CK 346/02), szczególnie gdy w grę wchodzi wpisy o charakterze konstytutywnym. Z takimi wpisami mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, a ponadto należy zwrócić uwagę na długi okres, jaki upłynął pomiędzy złożeniem wniosku przez Bank [...] a jego rozpoznaniem.

W tej sytuacji należy uznać za trafny zarzut naruszenie art. 79 u.k.w.h. Naruszenie przez Sądy orzekające reguły rozpoznawania wniosków w kolejności ich wpływu doprowadziło do tego, że skarżącemu uniemożliwiono nabycie nie tylko ograniczonego prawa rzeczowego, ale także prawa względnego jakim jest wierzytelność stanowiąca przedmiot zawartej umowy przelewu.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

kg