

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian*

*SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku N. K.

przy uczestnictwie dłużnika J. F.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wierzyciela od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt III Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika postępowania kwotę 120 zł (sto dwadzieścia) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 6 listopada 2006 r. oddalił wniosek N. K. o wpis w księdze wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej w kwocie 40 000 zł. Sąd ten ustalił, że w dniu 2 lutego 2006 r. zapadło postanowienie co do planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji w sprawie prowadzonej przeciwko K. S. Wnioskodawczynie - Komornikowi Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w W. została w nim przyznana kwota 40 000 zł z sumy stanowiącej uzupełnienie ceny nabycia nieruchomości, do zapłaty której został zobowiązany nabywca J. K. Umową z dnia 4 sierpnia 2005 r. sprzedał on nieruchomość P. L., od którego w dniu 27 grudnia 2005 r. kupił ją uczestnik postępowania J. F. Sąd Rejonowy uznał, że do powstania hipoteki, którą wierzyciel na

podstawie art. 1037 § 3 k.p.c. nabywa z mocy prawa, konieczny jest wpis w księdze wieczystej. Z tego względu hipoteka na rzecz wnioskodawczyni nie powstała z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji. W ocenie Sądu pierwszej instancji art. 1037 § 3 k.p.c. dotyczy roszczeń przeciwko nabywcy nieruchomości (licytanta, który uzyskał przybicie), a nie późniejszych właścicieli nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie, w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki, dłużnik wymieniony w tytule wykonawczym nie był właścicielem nieruchomości, co sprzeciwiało się uwzględnieniu wniosku.

Sąd Okręgowy w G. po rozpoznaniu apelacji wnioskodawczyni oddalił ją postanowieniem z dnia 8 lutego 2007 r., dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i jego ocenę, że hipoteka przysługująca wierzycielowi na podstawie art. 1037 § 3 k.p.c. nie może powstać bez konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Brak było natomiast podstaw do dokonania wpisu na podstawie art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z tego względu, że w chwili złożenia wniosku dłużnik nie był już właścicielem nieruchomości.

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni została oparta o podstawę naruszenia prawa materialnego. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 1037 § 3 k.p.c. oraz art. 67 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej u.k.w.h.) w wyniku ich błędnej wykładni. W oparciu o te zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej zasadnie zakwestionowano ocenę Sądu Okręgowego, że powstanie hipoteki unormowanej w art. 1037 § 3 k.p.c. wymaga dokonania jej konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Pozostaje ona w sprzeczności z brzmieniem tego przepisu, który stanowi wyraźnie, że wierzyciel, któremu przydzielono roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa hipotekę na sprzedanej nieruchomości z mocy samego prawa. Skoro zaś hipoteka powstaje z mocy prawa, to nie można jednocześnie przyjąć, że jej powstanie jest uzależnione od wpisu hipoteki w księdze wieczystej. W skardze kasacyjnej zasadnie podniesiono, że odmiennego stanowiska nie uzasadnia regulacja dotycząca hipoteki zawarta w art. 67 u.k.w.h., która przewiduje, że do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, gdyż przepis ten ma charakter przepisu ogólnego i nie jest wykluczone powstanie hipoteki na innych zasadach, w oparciu o przepisy szczególne, do których można zaliczyć art. 1037 § 3

k.p.c. Za taką oceną przemawia również treść ostatniego zdania art. 1037 § 3 k.p.c., w którym jest mowa o podstawie ujawnienia hipoteki na wniosek wierzyciela, który nabył ją z mocy prawa, a nie podstawie do powstania hipoteki (po dokonania wpisu w oparciu o postanowienie sądu dotyczące planu podziału, stanowiące jednocześnie tytuł egzekucyjny).

Powyższe nie przesądza jednak o zasadności skargi kasacyjnej, gdyż Sąd Okręgowy przyjął istnienie przeszkody do uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki także z tego względu, że w chwili jego złożenia dłużnik nie był już właścicielem nieruchomości. Sąd drugiej instancji uzasadniając to stanowisko odwołał się zasadnie do brzmienia art. 109 ust. 1 u.k.w.h., który stanowi, że wierzyciel może uzyskać hipotekę przymusową na nieruchomościach dłużnika. Hipoteka z art. 1037 § 3 k.p.c. ma bowiem charakter hipoteki przymusowej, powstającej z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o podziale sumy. Za stanowiskiem tym przemawia także treść art. 1037 § 3 k.p.c. w powiązaniu z art. 65 u.k.w.h. Hipoteka uregulowana w art. 1037 § 3 k.p.c. zabezpiecza roszczenie przydzielone wierzycielowi przeciwko nabywcy nieruchomości, który w zakresie tego roszczenia jest dłużnikiem, a plan podziału stanowi przeciwko niemu tytuł egzekucyjny (art. 1037 § 2 k.p.c.). Z istoty hipoteki przymusowej wynika, że można nią obciążyć nieruchomość osoby odpowiadającej wobec wierzyciela, a dopiero po ustanowieniu hipoteki wierzyciel ma możliwość dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką bez względu na to czyją stała się własnością (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 243/02, w uzasadnieniu którego stwierdzono, że ujawnienie wniosku o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nie może przesądzać o wpisie tej hipoteki, gdy w chwili jego dokonywania nieruchomość, na której hipoteka ma być ustanowiona nie stanowi już własności dłużnika). Jeśli zatem postanowienie dotyczące planu podziału, o którym mowa w art. 1037 § 2 k.p.c. zostało wydane już po przeniesieniu własności nieruchomości nabytej w postępowaniu egzekucyjnym na inną osobę, która nie odpowiada wobec wierzyciela z tytułu roszczenia przydzielonego mu wobec nabywcy, to brak jest podstaw do ujawnienia na jego nieruchomości hipoteki przysługującej przeciwko innej osobie (nabywcy nieruchomości). Z tego względu zaskarżone postanowienie, mimo błędnego uzasadnienia odnoszącego się do oceny charakteru hipoteki uregulowanej w art. 1037 § 3 k.p.c. odpowiada prawu i skarga kasacyjna podlegała oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c.