

Uchwała z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08

Sędzia SN Helena Ciepla (przewodniczący)

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Lech Walentynowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "D.O.W.C.F." S.A. w D.G. przy uczestnictwie Radosława H. i Davida P. o wpis w księdze wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 29 kwietnia 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 20 grudnia 2007 r.:

"Czy skuteczne jest oświadczenie dłużnika o ustanowieniu hipoteki złożone przed zajęciem prawa użytkowania wieczystego, jeżeli wniosek o wpis hipoteki wpłynął po ujawnieniu w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z tego prawa?"

podjął uchwałę:

Wpis do księgi wieczystej hipoteki umownej jest niedopuszczalny po ujawnieniu w tej księdze wzmianki o zajęciu prawa użytkowania wieczystego.

Uzasadnienie

W księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu ujawnione jest prawo własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawo użytkowania wieczystego na rzecz Radosława H. i Dawida P. po połowie. Oświadczeniem z dnia 26 czerwca 2006 r. złożonym w formie aktu notarialnego uprawnieni z tytułu użytkowania wieczystego ustanowili hipotekę kaucyjną do kwoty 800 000 zł na rzecz wnioskodawcy "D.O.W.C.F." S.A. w D.G. Na podstawie wniosku z dnia 3 listopada 2006 r., w dniu 4 stycznia 2007 r. wpisano w księdze wieczystej wzmiankę o wszczęciu egzekucji z udziału w prawie użytkowania wieczystego przysługującego Radosławowi H. na rzecz syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego w K. W dniu 28 maja 2007 r.

wnioskodawca – wierzyciel złożył wniosek o wpis hipoteki kaucyjnej do kwoty 800 000 zł z powołaniem się na oświadczenie dłużników złożone w dniu 26 czerwca 2006 r.

Sąd Rejonowy w Raciborzu uwzględnił wniosek i dokonał wpisu hipoteki, a rozpoznając apelację od tego wpisu, Sąd Okręgowy w Gliwicach przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne o treści sformułowanej na wstępie. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 930 § 3 k.p.c. stanowiący, że obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne, dodany został do kodeksu postępowania cywilnego przez ustawę z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804), która weszła w życie z dniem 5 lutego 2005 r. Wcześniej w judykaturze utrwalił się pogląd, że do obciążenia przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu ma zastosowanie art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym czynność prawna obciążająca nieruchomość była ważna, ale nie wywierała wpływu na dalszy bieg egzekucji, nie mogła więc uszczuplać zaspokojenia wierzyciela egzekwującego (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998, nr 11, pos. 196, i z dnia 8 lipca 2003 r., IV CK 387/02, nie publ.). Mimo jednolitego stanowiska reprezentowanego w orzecznictwie, ustawodawca miał wątpliwość, czy obciążenie nieruchomości może być prawidłowo uznawane za „rozporządzenie”, o którym mowa w art. 930 § 1 k.p.c. i dlatego do art. 930 k.p.c. dodał § 3.

Przy obciążeniu nieruchomości hipoteką umowną powstaje trudność przy ustalaniu zakresu stosowania art. 930 § 3 k.p.c., która wynika z tego, że zgodnie z art. 67 ust. 1 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.) do powstania hipoteki nie wystarcza umowa, ale niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej. Może się więc zdarzyć, tak jak w niniejszej sprawie, że umowa o obciążeniu nieruchomości hipoteką zostanie zawarta przed zajęciem nieruchomości, a wniosek o wpis hipoteki będzie złożony po jej zajęciu. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 925 § 1 k.p.c., w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. W konkretnej

sprawie do zajęcia doszło najpóźniej z chwilą wpisu wzmianki o wszczęciu egzekucji z udziału w prawie użytkowania wieczystego.

Określona w art. 930 § 3 k.p.c. sankcja nieważności dotyczy obciążenia nieruchomości. Przez obciążenie należy rozumieć ustanowienie prawa, które ogranicza prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego. Jeżeli więc dla ustanowienia hipoteki umownej nie jest wystarczające oświadczenie woli dłużnika, wyrażające zgodę na obciążenie nieruchomości hipoteką, a niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, to samo oświadczenie woli dłużnika nie może być uznawane za obciążenie. Obciążeniem nieruchomości hipoteką jest dopiero wpis w księdze wieczystej dokonany na wniosek złożony w wykonaniu umowy, wpis bowiem powoduje powstanie hipoteki. Przewidziana w art. 930 § 3 k.p.c. sankcja nieważności wskazuje, że wpis hipoteki umownej dokonany po zajęciu nieruchomości jest niedopuszczalny.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).