

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Banku (...) S. A. w W. I Oddział w S.

przy uczestnictwie K. P. i E. M.

o wpis hipoteki przymusowej zwykłej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 lipca 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1) uchyła zaskarżone postanowienie i oddała apelację;**
- 2) zasądza od E. M. na rzecz Banku (...) S.A. w W. I Oddział w S. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Bank (...) S.A. w W. I Oddział w S. złożył w dniu 11 października 2006 r. wniosek o wpis do księgi wieczystej Kw (...) prowadzonej dla prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego należącego do K. P., hipoteki przymusowej w kwocie 14 110,62 zł z odsetkami i kosztami na podstawie bankowego tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko K. K. P.. W dniu 12 października 2006 r. w powyższej księdze wieczystej uczyniono wzmiankę o tym wniosku.

W dniu 23 listopada 2006 r. wpłynął wniosek E. M. o wpisanie jej prawa własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy kupna-sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu zawartej w dniu 21 listopada 2006 r. przez dłużniczkę K. K. P. i E. M., który został uwzględniony w dniu 30 marca 2007 r.

W dniu 15 grudnia 2006 r. referendarz sądowy dokonał wpisu hipoteki przymusowej na podstawie wniosku z dnia 11 października 2006 r., a Sąd Rejonowy w S., rozpoznający skargę na wpis K. P. (skarga E. M. została prawomocnie odrzucona), postanowieniem z dnia 6 marca 2007 r. utrzymał ten wpis w mocy stwierdzając, że wniosek o wpis hipoteki wpłynął ponad miesiąc wcześniej niż doszło do sprzedaży przez dłużniczkę nieruchomości i złożenia przez nabywcę wniosku o wpis jego prawa własności. Zasada jawności ksiąg wieczystych nie pozwala, zdaniem Sądu Rejonowego, na uznanie, że nabywca nie wiedział o zadłużeniu nieruchomości, skoro w księdze wieczystej znajdowała się wzmianka o wniosku o wpis hipoteki, wyłączająca dobrą wiarę nabywcy. Sąd stwierdził też, że rozpoznanie kolizyjnych wniosków o wpis powinno odbywać się według kolejności ich złożenia oraz wskazał na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, nie pozwalający na uwzględnienie okoliczności ujawnionych w późniejszym, kolizyjnym wniosku o wpis.

Na skutek apelacji E. M. Sąd Okręgowy w K. zaskarżonym postanowieniem z dnia 9 lipca 2007 r. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji i oddalił wniosek Banku wpis hipoteki przymusowej zwykłej oraz nakazał Sądowi Rejonowemu w S. wykreślenie wpisu tej hipoteki dokonanego w dniu 15 grudnia 2006 r.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że wprowadzie zgodnie z art. 29 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. – dalej: „u.k.w.h.”) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku, jednak skutek ten jest związany tylko z takim wpisem, który jest dopuszczalny w chwili jego dokonania, a nie złożenia wniosku, zaś oceny dopuszczalności wpisu sąd dokonuje, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., według stanu na dzień orzekania. Wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, jeżeli w dacie gdy wpis ten ma być dokonany, dłużnik nie jest już właścicielem nieruchomości. Przeniesienie własności nieruchomości w wyniku sprzedaży nie jest uzależnione od wpisu w księdze wieczystej, który w tym przypadku ma tylko charakter deklaratoryjny. Natomiast wpis hipoteki ma charakter konstytutywny, a więc powstaje ona dopiero z chwilą jego dokonania. Zgodnie z art. 109 § 1 u.k.w.h., hipoteka przymusowa nie może być ustanowiona na nieruchomości osoby nie będącej

dłużnikiem wnioskodawcy i dlatego, zdaniem Sądu Okręgowego, utrata przez dłużnika własności nieruchomości na skutek jej przeniesienia, stoi na przeszkodzie wpisaniu hipoteki przymusowej na tej nieruchomości. Skoro zatem w dniu 15 grudnia 2006 r. dłużniczka K. K. P. nie była już właścicielką prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, które zbyła E. M. w dniu 21 listopada 2006 r., wierzyciel K. P. nie mógł uzyskać wpisu hipoteki na nieruchomości (prawie odrębnej własności lokalu), nienależącej już do dłużniczki.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 32 ust.1 oraz 178 ust. 1 Konstytucji w związku z art. 626⁶ § 1 i 2 k.p.c. przez pominięcie obowiązku rozpoznania wniosków kolizyjnych o wpis w księdze wieczystej w kolejności ich złożenia., naruszenie art. 109 ust. 1 u.k.w.h. w zw. art. 626⁶ § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta po wpłynięciu wniosku o wpis hipoteki przymusowej, a przed jej wpisaniem, uniemożliwia wpis hipoteki oraz naruszenie art. 370 k.p.c. przez rozpoznanie i uwzględnienie niedopuszczalnej apelacji uczestniczki postępowania E. M., która powinna zostać odrzucona, skoro jej skarga na wpis została odrzucona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezasadny jest zarzut naruszenia art. 370 k.p.c. Skarżący nie wskazał przepisu prawa procesowego, z którego wynikałaby niedopuszczalności wniesienia apelacji przez uczestnika postępowania, którego skarga na wpis dokonany w księdze wieczystej przez referendarza sądowego została odrzucona. Zgodnie z art. 510 k.p.c., zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania i może on wziąć udział w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji, a zatem osoba zainteresowana w sprawie może wnieść apelację nawet jeżeli do tej chwili nie brała udziału w sprawie. Nie ma też żadnych przeszkód prawnych, by uczestnik postępowania, który nie wniósł skargi na wpis dokonany w księdze wieczystej przez referendarza lub wniósł skargę nieskutecznie, zaskarżył apelacją postanowienie Sądu wydane po rozpoznaniu skargi innego uczestnika. Jakiegokolwiek ograniczenie prawa uczestnika lub osoby zainteresowanej, w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., do wniesienia apelacji wymagałoby wyraźnego przepisu ustawy. Ograniczenie lub wyłączenie takiego prawa w wyniku wykładni rozszerzającej innego przepisu lub w drodze analogii jest niedopuszczalne, bowiem ograniczenie prawa procesowego strony wymaga jednoznacznej regulacji ustawowej. Skoro żaden przepis k.p.c. nie wyłącza prawa do

wniesienia apelacji przez uczestnika, którego skarga na wpis referendarza była z przyczyn formalnych nieskuteczna, apelacja taka jest dopuszczalna.

Skuteczny jest natomiast zarzut naruszenia art. 109 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626⁶ § 2 k.p.c.

Na wstępie trzeba stwierdzić, iż błędne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie jedynie wpis hipoteki przymusowej ma charakter konstytutywny, zaś przeniesienie własności nieruchomości nie jest zależne od wpisu do księgi wieczystej, który ma tylko charakter deklaratoryjny. Księga wieczysta, w której miał być dokonany wpis hipoteki przymusowej, jest prowadzona dla prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i to prawo było przedmiotem zbycia przez dłużnika hipotecznego na rzecz uczestniczki E. M. już po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Zarówno ustanowienie, jak i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga dla swej skuteczności wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr. 80, poz. 903 ze zm.), podobnie jak ustanowienie hipoteki przymusowej. W obu przypadkach zatem wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Dopiero od chwili wpisania uczestniczki postępowania E. M. do księgi wieczystej jako właścicielki nabytego prawa do lokalu, co nastąpiło w dniu 30 marca 2007 r., doszło do nabycia przez nią tego prawa. Zgodnie z art. 29 u.k.w.h., skutki prawne tego wpisu mają moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis, a więc od dnia 23 listopada 2006 r., podobnie jak skutki prawne wpisu hipoteki przymusowej, dokonanego w dniu 15 grudnia 2006 r., mają moc od daty złożenia wniosku, a więc od dnia 11 października 2006 r.

Powyższa okoliczność, choć istotna, nie ma jednak decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, które zależy przede wszystkim od odpowiedzi na pytanie czy w świetle art. 109 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. dopuszczalne jest wpisanie do księgi wieczystej hipoteki przymusowej, gdy dłużnik hipoteczny zbył nieruchomość już po złożeniu przez wierzyciela wniosku o wpis hipoteki.

W tej kwestii w zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane są dwa przeciwstawne stanowiska. W uchwale z dnia 9 marca 1995 r. III CZP 149/94, (Mon. Prawn. 1995, nr 11, s. 336) oraz w orzeczeniach z dnia 16 maja 1997r. III CKU 66/97, z dnia 20 marca 1998 r. I CKN 541/97, z dnia 13 grudnia 2001 r. IV CKN 369/01, z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 346/02 (wszystkie nie publ.) i z dnia 23 stycznia 2004 r. III CK 245/02 (OSP 2005/1/3) Sąd Najwyższy stwierdził, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, gdy w chwili wpisu dłużnik nie

jest już właścicielem nieruchomości, którą zbył po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Stanowisko to zostało uzasadnione treścią art. 109 u.k.w.h., zgodnie z którym hipotekę ustanawia się na nieruchomościach dłużnika oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c., z którego wywiedziono obowiązek sądu kontrolowania, czy wpis hipoteki następuje przeciwko takiemu właścicielowi nieruchomości, który jest dłużnikiem wnioskodawcy. W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy powołał się także na art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w myśl których sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego z chwili orzekania, a zatem zbycie prawa, od którego uzależnione jest wpisanie innego prawa nie może być pominięte także wtedy, gdy nastąpiło po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Stwierdził też, że art. 29 u.k.w.h. nadaje retroaktywną skuteczność wpisowi dopiero po jego dokonaniu.

Odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniach z dnia 23 października 1996 r. I CKU 13/96, z dnia 24 września 2004 r. I CK 365/04 (niepubl.) oraz w uchwale z dnia 29 kwietnia 2008 r. III CZP 17/08 (jeszcze niepubl.), w której stwierdził, że przeniesienie prawa własności nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy, nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej na podstawie złożonego wcześniej wniosku o jej wpis. Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie.

Jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 kwietnia 2008 r., problem dopuszczalności wpisu hipoteki w takich okolicznościach powstaje w wyniku niezachowania przez sąd wieczystoksięgowy zasady kolejności rozpoznawania wniosków o wpis według daty wpływu, czego skutkiem, przy przyjęciu pierwszego stanowiska, jest pozbawienie treści normatywnej przepisów o hipotecznym zabezpieczeniu wierzytelności, a w konsekwencji pozbawienie wierzyciela możliwości zaspokojenia oraz postawienie niesolidnego dłużnika i nabywcy nieruchomości, mimo wzmianki o wniosku o wpis hipoteki, w bezpodstawnie korzystniejszej sytuacji, co nie może być aprobowane społecznie. Podzielić także należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanych wyżej orzeczeniach, że choć z przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe nie wynika wprost ustawowy obowiązek rozpoznawania przez sąd kolizyjnych wniosków o wpis według kolejności ich wpływu, jednak taką zasadę rozpoznawania wniosków można wywieść z art. 626⁶ § 1 i art. 626⁷ § 1 k.p.c. oraz z art. 8 u.k.w.h., a także z wyrażonej w art. 3 Konstytucji zasady równości wobec prawa. Naruszenie zasady rozpoznawania wniosków w kolejności wpływu może prowadzić do pozbawienia jakiegokolwiek znaczenia prawnego wniosku, który wpłynął

wcześniej i nie został załatwiony przed wnioskiem złożonym później, co nie może pozostawać bez wpływu na wykładnię wskazanych wyżej przepisów. Postępowanie wieczystoksięgowe ukierunkowane jest na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów dla bezpieczeństwa obrotu. Między innymi dlatego art. 626⁷ § 2 k.p.c. nakazuje niezwłocznie po wpłygnięciu wniosku o wpis dokonać w księdze wieczystej wzmianki o wniosku, która zgodnie z art. 8 u.k.w.h. wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, a tym samym dobrą wiarę nabywcy, który nie może zasłaniać się nieznajomością wniosku o wpis i musi liczyć się z tym, że stan prawny nieruchomości może ulec zmianie. Przyjęcie w takiej sytuacji dopuszczalności wpisu hipoteki nie narusza więc uzasadnionych praw nabywcy ani bezpieczeństwa obrotu.

Zgodzić się również należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 kwietnia 2008 r., że w postępowaniu wieczystoksięgowym ma zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., bowiem przepisy o tym postępowaniu nie zawierają regulacji szczególnej w tym przedmiocie. Przepis ten chroni drugą stronę przed skutkami zbycia w toku procesu nieruchomości, o którą toczy się spór, co dotyczy także spraw o ukształtowanie prawa wobec tej nieruchomości. Zbycie nieruchomości po złożeniu wniosku o obciążenie jej hipoteką przymusową, a więc w toku sprawy o ukształtowanie ograniczonego prawa rzeczowego na tej nieruchomości i po uczynieniu w księdze wieczystej wzmianki o wniosku, nie ma zatem wpływu na dalszy bieg sprawy o wpis hipoteki i nie uzasadnia odmowy wpisu, który odniesie skutek wobec nabywcy.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił postanowienie Sądu drugiej instancji i oddalił apelację E. M., która była nieuzasadniona, bowiem Sąd pierwszej instancji zasadnie utrzymał w mocy wpis hipoteki przymusowej dokonany przez referendarza sądowego.

O kosztach postępowania Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.