

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku A. O.

przy uczestnictwie W. K., K. F.

oraz K. F.

o wpis hipoteki przymusowej do działu IV Kw (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania - K. F. i K. F.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 24 września 2009 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

W dniu 12 maja 2008 r. A. O. wniósł o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej Kw. (...)1 wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 26.000 złotych, zabezpieczającej należność główną i odsetki ustawowe od dnia 21 stycznia 1997 r. do dnia zapłaty, na podstawie wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 23 listopada 2001 r. W dniu 6 sierpnia 2008 r. referendarz sądowy dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem. W dniu 26 września 2008 r. skargę na rzeczony wpis wnieśli małżonkowie K. i K. F.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w Z. utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta Kw. (...)1 jest prowadzona dla nieruchomości położonej w miejscowości S. w gminie A.. W dziale II księgi są wpisani małżonkowie K. i K. F. – na prawach wspólności ustawowej. W dziale IV księgi jest wpisana hipoteka przymusowa zwykła na rzecz A. O. w kwocie 26.000 złotych zabezpieczająca należność główną oraz odsetki ustawowe od dnia 21 stycznia 1997 r. do dnia zapłaty. Wniosek o wpis hipoteki przymusowej wpłynął do Sądu Rejonowego w Z. w dniu 12 maja 2008 r., a wzmianka o nim została dokonana w dniu 13 maja 2008 r. W dniu 28 maja 2008 r. W. K. jako sprzedający oraz K. F. i K. F. jako kupujący zawarli przed notariuszem warunkową umowę sprzedaży rzeczowej nieruchomości. Przy jej zawieraniu został okazany odpis z Kw. (...)1 z dnia 27 maja 2008 r., w którym nie odnotowano wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej złożonym przez A. O.. W dniu 8 lipca 2008 r. W. K. oraz K. i K. małżonkowie F. zawarli przed tym samym notariuszem umowę przeniesienia własności nieruchomości. W § 3 aktu notarialnego pełnomocnik W. K. oświadczył, iż wpisy w księdze wieczystej Kw. (...)1 do dnia zawarcia tej umowy nie uległy żadnym zmianom, jak również, że innych wpisów ani wzmianek o wnioskach w powołanej księdze wieczystej nie ma. Wniosek o wpisanie w dziale II Kw. (...)1 małżonków K. i K. F. jako właścicieli objętej nią nieruchomości na prawach wspólności ustawowej wpłynął do Sądu w dniu 10 lipca 2008 r., a wpis został dokonany w dniu 6 sierpnia 2008 r. Tego samego dnia został dokonany zaskarżony wpis hipoteki przymusowej zwykłej.

Sąd Rejonowy uznał, że wpis hipoteki przymusowej został dokonany przez referendarza sądowego prawidłowo, co znajduje potwierdzenie w stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08 (OSNC 2009, nr 6, poz. 82), stosownie do której przeniesienie 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.

Małżonkowie K. i K. F. wnieśli apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w Ł. postanowieniem z dnia 24 września 2009 r. oddalił apelację, w pełni podzielając argumentację zamieszczoną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego.

Uczestnicy postępowania K. F. i K. F. w skardze kasacyjnej zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego,

mianowicie art. 5 w związku z art. 36² ust. 1, art. 8, 29 i 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: u.k.w.h.), a także przepisu postępowania, mianowicie art. 629⁹ k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej dotyczą dwóch zagadnień prawnych. Pierwsze dotyczy ochrony na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych treści odpisów z ksiąg, natomiast drugie odnosi się do dopuszczalności wpisu hipoteki przymusowej w sytuacji, kiedy po złożeniu wniosku o wpis takiej hipoteki doszło do zmiany właściciela nieruchomości. Drugie ze wskazanych zagadnień zostało już rozstrzygnięte w powołanej wyżej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08. Stan faktyczny sprawy, na której tle wydano powołaną uchwałę, był w tym zakresie tożsamy ze stanem faktycznym niniejszej sprawy.

Pozostaje zatem odnieść się do pierwszego zarzutu merytorycznego zawartego w skardze, wskazanego jako naruszenie kilku przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Skarżący dowodzi, że odpis z księgi wieczystej jest dokumentem urzędowym, który ma wiernie odzwierciedlać stan księgi wieczystej, zatem w obrocie można działać w zaufaniu do jego treści. Gdyby bowiem przyjąć inaczej, to w zasadzie byłby zbędny, skoro i tak wszyscy zainteresowani musieliby bezpośrednio sprawdzać stan księgi wieczystej w sądzie wieczystoksięgowym. Tego rozumowania nie można podzielić z kilku względów. Po pierwsze, moc dowodową odpisu z księgi wieczystej jako dokumentu urzędowego reguluje art. 244 k.p.c., który nie przewiduje podobnego mechanizmu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Po drugie, instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ma wyjątkowy charakter, należy do wąskiego kręgu wyjątków od zasady *nemo plus iuris*, co uzasadnia jej ścisłe rozumienie. Po trzecie, art. 5 u.k.w.h., wyrażający tę instytucję, jednoznacznie odwołuje się do niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości i jej stanem ujawnionym w księdze oraz do treści księgi – nie ma w nim mowy o odpisach z księgi. Po czwarte, z art. 8 u.k.w.h., inaczej, niż zdaje się twierdzić skarżący, wyraźnie wynika, że działanie rękojmi wiary publicznej wyłącza „wzmianka o wniosku”, a więc nie ma znaczenia, czy wpis dokonany w następstwie tego wniosku będzie miał charakter deklaracyjny, czy konstytutywny. W świetle przedstawionych argumentów jest jasne, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy stanu ujawnionego w księdze, a nie w odpisie z księgi. Zgodzić się trzeba, że konsekwencją takiego poglądu jest *de lege lata* konieczność badania przez

zainteresowanych treści księgi wieczystej w dniu transakcji, a nie poleganie wyłącznie na odpisach.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.