

POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSA Marek Machnij

w sprawie z wniosku M. S. i J. S.

przy uczestnictwie A.P.

o wykreślenie wpisu hipoteki,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 września 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 14 czerwca 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 czerwca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki postępowania A. P. od postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 2 lutego 2010 r. o wykreśleniu hipoteki zwykłej w kwocie 160 786,15 zł i kaucyjnej w kwocie 95 610,50 zł., wpisanych w dziale IV KW [...] na rzecz Zakładów Mechanicznych „L.” sp. z o.o. w upadłości.

Powyższe postanowienia zapadły w następującym stanie faktycznym:

W dniu 17 lipca 2006 r. Syndyk Masy Upadłości Zakładów Mechanicznych „L.” sp. z o.o. złożył wniosek o wpis obu powyższych hipotek do wskazanej wyżej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. W tym samym dniu uczyniono w księdze wieczystej wzmiankę o wniosku, który ostatecznie został uwzględniony w dniu 29 czerwca 2009 r. W międzyczasie, w toku wszczętej w 2005 r. egzekucji z tej nieruchomości, postanowieniem z dnia 1 marca 2007 r. Sąd Rejonowy przysądził własność nieruchomości na rzecz F. U., wskazując, że cena nieruchomości została w całości uiszczona. W dniu 3 lipca 2008 r. Sąd został powiadomiony o przelewie na rzecz A. P. wierzytelności objętych przedmiotowym wnioskiem o wpis hipotek. W dniu 29 stycznia 2009 r. nieruchomość lokalową objętą wskazaną na wstępie księgą wieczystą nabyli wnioskodawcy M. i J. S., którzy w dniu 20 stycznia 2010 r. złożyli wniosek o wykreślenie wpisu obu hipotek, powołując się na art. 1003 § 2 k.p.c.

Oddalając apelację uczestniczki od postanowienia Sądu pierwszej instancji uwzględniającego ten wniosek Sąd Okręgowy stwierdził, że z uwagi na przewidzianą w 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.") moc wsteczną wpisu, także konstytutywnego, prawo skutecznie wpisane do księgi wieczystej powstaje nie chwilą wpisu, lecz z chwilą złożenia wniosku o wpis, co dotyczy także hipoteki. Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie wniosek o wpis obu hipotek został złożony w dniu 17 lipca 2006 r., to hipoteki wpisane do księgi wieczystej w dniu 29 czerwca 2009 r. w uwzględnieniu tego wniosku, powstały w dniu 17 lipca 2006 r., a więc istniały już w chwili wydania w postępowaniu egzekucyjnym postanowienia z dnia 1 marca 2007 r. o przysądzeniu własności

nieruchomości. Z tego względu, zgodnie z art. 1003 § 2 k.p.c., samo to postanowienie, stwierdzające, że cała cena nieruchomości została zapłacona, stanowi, zdaniem Sądu, skuteczną podstawę wniosku o wykreślenie hipotek, a prawo żądania wykreślenia hipotek obciążających nieruchomość w chwili wydania takiego postanowienia nie jest zależne od tego, czy hipoteki zostały ujęte w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Nawet jeżeli nie zostały wymienione w tym planie, to i tak wygasły, zgodnie z zasadą przewidzianą w art. 1000 § 1 k.p.c., gdyż nabycie prawa podmiotowego w drodze egzekucji sądowej bez żadnych obciążeń wynika z samego charakteru takiego nabycia. Wprawdzie, zgodnie ze zdaniem drugim art. 1000 § 1 k.p.c., w miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji, lecz kwestia możliwości realizacji powstałych w ten sposób uprawnień nie podlega ocenie sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego kognicja nie obejmuje kontroli prawidłowości postępowania egzekucyjnego ani badania z jakich przyczyn wierzyciel nie wykorzystał w tym postępowaniu wszystkich swoich uprawnień, nie przyłączył się do niego, mimo posiadania tytułu wykonawczego i nie uzyskał zaspokojenia swej wierzytelności.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach uczestniczka postępowania w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 29, 67 i art. 5 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia, że moc wsteczna wpisu hipoteki uzasadnia jej wykreślenie na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności wydanego wprawdzie po złożeniu wniosku o wpis hipoteki i uczynieniu wzmianki o wniosku lecz przed dokonaniem wpisu hipoteki, która nie została także ujęta w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 1003, art. 1000, art. 1024 § 1 pkt 4 i art. 1025 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że postanowienie o przysądzeniu własności stanowi podstawę do wykreślenia również tych hipotek, które nie zostały objęte planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości oraz przez przyjęcie, że postanowienie o przysądzeniu własności może stanowić podstawę do wykreślenia hipoteki przymusowej wpisanej po wydaniu tego postanowienia, a także naruszenie art. 626⁶ § 1 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że wpisana do księgi wieczystej, na mocy prawomocnego

postanowienia, hipoteka przymusowa może być następnie wykreślona na podstawie wniosku opartego na tych samych okolicznościach i przy udziale tych samych uczestników.

Zarzuciła też nieważność postępowania z przyczyn wskazanych w art. 379 pkt 3 k.p.c. w wyniku naruszenia przez Sądy obu instancji powagi rzeczy osądzonej przez wykreślenie hipotek przymusowych, mimo prawomocności wpisu tych hipotek na mocy postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 29 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Najdalej idący zarzut nieważności postępowania oraz naruszenia art. 626⁶ § 1 k.p.c. jest bezzasadny, bowiem nie ulega wątpliwości, że przed wydaniem zaskarżonego postanowienia nie została prawomocnie osądzona sprawa o wykreślenie przedmiotowych hipotek z księgi wieczystej, a tylko w takim wypadku doszłoby do nieważności postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 3 k.p.c. Powoływanie się, jak czyni to skarżąca, na uprzednio dokonany prawomocny wpis tych hipotek, jako na powagę rzeczy osądzonej w stosunku do obecnie rozpoznawanego wniosku o ich wykreślenie można potraktować jedynie jako nieporozumienie, nie wymaga bowiem szerszego uzasadnienia oczywisty fakt braku tożsamości rozstrzygnięcia w obu sprawach.

Uzasadnione natomiast są pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej.

Zgodnie z art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, co oznacza, że wpis taki ma charakter konstytutywny i hipoteka powstaje dopiero z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Natomiast zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu, od chwili wszczęcia tego postępowania.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 29/02 (OSNC 2003/6/76), na gruncie art. 29 u.k.w.h. prezentowane są w doktrynie i orzecznictwie dwa stanowiska co do chwili powstania prawa, dla którego wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny: jedno przyjmujące, że z uwagi na wskazaną w tym przepisie moc wsteczną wpisu, prawo wpisane do księgi wieczystej istnieje już od daty złożenia wniosku o wpis a nie dopiero od daty

dokonania wpisu i drugie uznające, że skoro przepisy prawa materialnego wiążą zmianę stanu prawnego (powstanie określonego prawa rzeczowego) z samym wpisem do księgi wieczystej, a nie z innym zdarzeniem, jakim jest np. wniosek o wpis, to prawo to powstaje w chwili dokonania wpisu, a moc wsteczna wpisu, o której mowa w art. 29 u.k.w.h., oznacza w odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym, jedynie to, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do daty złożenia wniosku. We wspomnianej uchwale Sąd Najwyższy opowiadając się za pierwszym stanowiskiem wskazał, że wprawdzie przepisy prawa materialnego istotnie stanowią, w odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym, że do powstania takiego prawa niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, nie mówią jednak od jakiej daty prawo to powstaje, co reguluje właśnie art. 29 u.k.w.h., w świetle którego prawo wpisane do księgi wieczystej powstaje nie z datą wpisu, lecz z datą złożenia wniosku o wpis.

Sąd Najwyższy podkreślił jednak, co akcentowane jest także w literaturze, że skutek wsteczny wynikający z art. 29 u.k.w.h. związany jest z wpisem już dokonany i występuje dopiero od daty dokonania (uprawomocnienia się) wpisu. W literaturze przyjmuje się w związku z tym, że dopóki nie nastąpi wpis o charakterze konstytutywnym, a taki charakter ma wpis hipoteki, dopóty nikt nie może powoływać się na uprawnienia wynikające z przyszłego wpisu, nawet jeżeli wniosek o wpis już został złożony. Przed dokonaniem konstytutywnego wpisu, a po złożeniu wniosku o jego dokonanie osobie, na rzecz której wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane, oprócz samego prawa. Taką sytuację prawną określa się w literaturze mianem ekspektatywy prawa.

Podzielając powyższą wykładnię art. 67 w zw. z art. 29 u.k.w.h. oraz przenosząc ją na grunt przepisów dotyczących egzekucji z nieruchomości trzeba stwierdzić, że w świetle art. 922 k.p.c. uczestnikiem takiej egzekucji może być jedynie osoba, której przysługują już wpisane do księgi wieczystej ograniczone prawa rzeczowe, w tym hipoteka. Przepis mówi bowiem o uczestnictwie w postępowaniu osoby, której „przysługują prawa rzeczowe ograniczone”, a jak wskazano wyżej, dopóki konstytutywny wpis hipoteki nie został dokonany, nie istnieje to ograniczone prawo rzeczowe i osoba uprawniona nie może się na nie

powoływać, zaś moc wsteczna wpisu hipoteki powstaje dopiero z chwilą dokonania wpisu tej hipoteki.

Także w przepisach art. 1000 § 1, art. 1003 § 2, art. 1024 § 1 pkt 5 i art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., gdy mowa w nich o „wygaśnięciu wszelkich praw ciążących na nieruchomości” (art. 1000 § 1), o „wykreśleniu wszystkich hipotek obciążających nieruchomość” (art. 1003 § 2), o „prawach ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej” (art. 1024 § 1 pkt 5) i o „należnościach zabezpieczonych hipoteką” (art. 1025 § 1 pkt 5) - chodzi o hipoteki już wpisane do księgi wieczystej, a więc ujawnione w niej do chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Tylko bowiem wierzyciele takich hipotek mogą powołać się na istniejącą hipotekę i brać udział w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości. Tylko hipoteka wpisana już do chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa i w jej miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji (art. 1000 § 1 oraz art. 1024 § 1 pkt 5 i art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.) i tylko hipoteka wpisana do księgi wieczystej w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa na podstawie jedynie samego tego postanowienia, jeżeli stwierdzono w nim zapłacenie przez nabywcę całej ceny gotówką (art. 1003 § 2 k.p.c.).

Hipoteki nie wpisane jeszcze do księgi wieczystej w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, a wpisane dopiero po tej dacie, nie są objęte hipoteką art. 1000 § 1 i art. 1003 § 2 k.p.c., nawet jeżeli wniosek o ich wpis został złożony przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności. W świetle bowiem art. 29 u.k.w.h. wpis hipoteki ma moc wsteczną dopiero od chwili jego dokonania, a przed tą datą nikt nie może powoływać się na istniejącą hipotekę, nie ma też podstaw do przyjęcia istnienia takiej hipoteki w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości.

W konkluzji należy stwierdzić, że przepis art. 1003 § 2 w zw. z art. 1000 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, nawet jeżeli wniosek o wpis hipoteki został złożony przed tą datą. Podstawą wykreślenia takiej

hipoteki z księgi wieczystej nie może być zatem postanowienie o przysądzeniu własności, o którym mowa w art. 1003 § 2 k.p.c.

Ponieważ Sąd Okręgowy, z naruszeniem powyższego przepisu oraz art. 29 i art. 67 u.k.w.h., a także art. 626⁸ § 2 k.p.c., dokonał wykreślenia przedmiotowych hipotek na podstawie art. 1003 § 2 k.p.c., który nie ma do nich zastosowania, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).