

POSTANOWIENIE

Dnia 19 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku M. W.

przy uczestnictwie Z. M. i B. M.

o wpis hipoteki zwykłej łącznej i hipoteki kaucyjnej łącznej w księgach wieczystych

o numerach:[x], [y], [z], [m] i [n],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 31 stycznia 2011 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2011 r., Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy M. W. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 13 grudnia 2010 r., wydanego w sprawie z udziałem Z. M. i B. M., oddalającego wniosek o wpis hipoteki zwykłej łącznej na sumę 30.000 zł i hipoteki kaucyjnej łącznej na sumę 30.000 zł w Dziale IV Ksiąg wieczystych nr [x], [y], [z], [m] i [n].

Jak wskazał Sąd Okręgowy w pisemnych motywach orzeczenia, podstawą żądania wpisu była notarialna umowa pożyczki zawierająca także oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zwykłej i kaucyjnej zabezpieczającej spłatę należności głównej, odsetek i innych należności ubocznych. Postanowieniem z dnia 22 października 2010 r. referendarz sądowy oddalił wniosek wskazując, że dokonanie wpisu hipotek łącznych i obciążenie nieruchomości, dla których były prowadzone księgi wieczyste było niedopuszczalne z uwagi na ich wcześniejsze zajęcie. W skardze na to postanowienie wnioskodawca podniósł, że jego wniosek o wpis hipotek złożony został wcześniej niż wniosek komornika sądowego o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości, a zgodnie z zasadą pierwszeństwa jego wniosek powinien zostać rozpoznany jako pierwszy. Sąd Rejonowy w związku ze skargą wnioskodawcy na orzeczenie referendarza, postanowieniem z dnia 13 grudnia 2010 r. oddalił wniosek wskazując, że w swobodnym rozporządzaniu nieruchomością ogranicza właściciela art. 930 § 3 k.p.c., zgodnie z którym obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne. Sąd Rejonowy wskazał, że zajęcie nieruchomości następuje z chwilą doręczenia dłużnikowi wezwania, a obciążenie nieruchomości hipoteką następuje dopiero z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Nie jest więc wystarczające do ustanowienia hipoteki umownej samo złożenie przez właściciela nieruchomości stosownego oświadczenia. W ocenie Sądu Rejonowego nie miało znaczenia to, że wniosek o wpis powyższych hipotek był złożony wcześniej, niż wniosek komornika sądowego o dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W apelacji od tego postanowienia wnioskodawca

zarzucił, że gdyby jego wniosek rozpoznany został od razu po jego wniesieniu, nie miałby znaczenia wniosek komornika o wpis ostrzeżenia.

Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną. Ze względu na treść art. 930 § 3 k.p.c. przyjął, że przez obciążenie należy rozumieć ustanowienie prawa, które ogranicza prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego. Zważywszy na art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej – „u.k.w.h.”), według którego do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie woli dłużnika wyrażające zgodę na obciążenie nieruchomości hipoteką nie może być uznane za obciążenie, bowiem jest nim dopiero wpis hipoteki do księgi wieczystej. Przytaczając uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08, OSNC 2009, nr 6, poz. 81, Sąd Okręgowy wskazał, że wpis hipoteki umownej dokonany po zajęciu nieruchomości jest niedopuszczalny. W dalszej kolejności Sąd Okręgowy przyjął, że wniosek o wpis hipoteki podlega rozpoznaniu według kolejności wpływu stosownie do art. 626⁶ k.p.c., ale o dopuszczalności ujawnienia hipoteki decyduje stan wpisów w księdze wieczystej w dacie rozpoznawania wniosku. Żaden z przepisów k.p.c. ani u.k.w.h. nie przewiduje obowiązku sądu wieczystoksięgowego uwzględnienia stanu prawnego nieruchomości z daty wpłynięcia wniosku o wpis hipoteki, ani w ogóle nie reguluje tej kwestii. Sąd Okręgowy wskazał, że postępowanie wieczystoksięgowe o wpis jest postępowaniem nieprocesowym, do którego stosuje się odpowiednio art. 316 § 1 k.p.c. z mocy art. 13 § 2 k.p.c., a zatem sąd uwzględnia stan rzeczy istniejący w chwili rozpoznawania wniosku o wpis hipoteki. Dodatkowym wsparciem dla tego stanowiska była wymieniona przez sąd uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1995 r. (III CZP 149/95, Monitor Prawniczy 1995, nr 11, s. 336), w której przyjęto że sąd wieczystoksięgowy uwzględnia stan rzeczy istniejący w chwili rozpoznania wniosku o wpis hipoteki. Sąd Okręgowy podkreślił, że nie ma przepisu nakazującego rozpoznanie wniosku w dniu jego wniesienia lub w innym określonym terminie. Odmowa wpisu była konsekwencją uwzględnienia skutków dokonanej zajęcia nieruchomości, które nastąpiło po złożeniu wniosku o wpis hipotek, ale przed jego rozpoznaniem. W ocenie Sądu Okręgowego za uwzględnieniem wniosku nie mógł przemawiać przepis art. 29 u.k.w.h. Wynikająca z niego zasada

wstecznego działania wpisu oznacza, że w razie dokonania wpisu datą powstania prawa jest data złożenia wniosku o wpis, co z kolei oznacza, że skutek wsteczny wpisu przewidziany w tym przepisie związany jest z wpisem już dokonany. Dopuszczalność wpisu zależy jednak od merytorycznej oceny zasadności wniosku w chwili dokonywania wpisu, a nie w chwili złożenia wniosku. Wobec braku normy szczególnej w stosunku do ogólnej, wynikającej z art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy zobowiązany był przyjąć za podstawę orzekania stan rzeczy istniejący w dniu 13 grudnia 2010 r., tj. w dacie rozstrzygnięcia przez ten sąd o zasadności wniosku.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości. W ramach podstawy przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił błędne zastosowanie art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz zaniechanie zastosowania art. 626⁶ § 1, art. 626⁷ i art. 626⁸ § 2 k.p.c. Z kolei w ramach podstawy określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. wnioskodawca podniósł naruszenie art. 29 u.k.w.h. polegające na jego błędnej wykładni. Na tej podstawie wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie solidarnie od uczestników kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Brak bliższego wskazania na czym polegała błędna wykładnia art. 29 u.k.w.h. dokonana przez Sąd drugiej instancji uniemożliwia odniesienie się do tego zarzutu skargi kasacyjnej.

Wywołująca wcześniej rozbieżności w judykaturze Sądu Najwyższego kwestia odpowiedniego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. została rozstrzygnięta w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 84, której nadano moc zasady prawnej. Sąd Najwyższy przyjął, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Nie ma podstaw do stosowania przez sąd wieczystoksięgowy art. 316 § 1 k.p.c., który umożliwia i nakazuje sądowi

rozpoznającemu sprawy w procesie ocenę całokształtu rzeczy przed wydaniem wyroku. Szczególne unormowanie zawarte w art. 626⁸ k.p.c. zawiera pełną regulację postępowania wieczystoksięgowego, nie tylko postępowania dowodowego, ale także podstaw orzekania. Według art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd prowadzący księgę wieczystą ocenia zatem jako materiał dowodowy jedynie dokumenty mające stanowić podstawę wpisu, które są składane równocześnie z samym wnioskiem. Poza tym Sąd nie prowadzi postępowania dowodowego. Dlatego art. 316 § 1 k.p.c. nie ma nawet odpowiedniego zastosowania.

Według Sądu Najwyższego, za stanowiskiem, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, przemawiają również argumenty konstytucyjne, w tym przede wszystkim konieczność prowadzenia sprawiedliwego postępowania (wieczystoksięgowego). Efektu czytelnich zasad postępowania nie zapewniałaby sytuacja, w której sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonywać wpisów według swego uznania, dowolnie, wbrew kolejności złożenia wniosków o wpis, pomijając chwilę ich złożenia. Bez wątplenia byłoby to naruszenie konstytucyjnych zasad równości i sprawiedliwości. Nie budzi wątpliwości, że wykładnia art. 626⁶ k.p.c. jako postulatu, a nie jako wiążącego sąd ustawowego obowiązku rozpoznawania wniosków według kolejności wpływu do sądu, dawałaby sądowi wieczystoksięgowemu nadmierną dowolność, powodującą brak u uczestników obrotu pewności prawa i stanu prawnego nieruchomości.

Stanowisko przyjęte w uchwale z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy w postanowieniach: z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 481/10, nie publ., z dnia 6 kwietnia 2011 r., I CSK 367/10, nie publ., z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 311/10, nie publ., z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 122/10, nie publ., z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 155/10, nie publ., jak również w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, nie publ., OSNC 2011, nr 1, poz. 12, jednak z zastrzeżeniem możliwości uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy znanej mu urzędowo przeszkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej w sytuacji, gdy nie występuje konkurencja wniosków złożonych

w różnym czasie. Podniesione w tym orzeczeniu zastrzeżenie nie ma istotnego znaczenia w niniejszej sprawie albowiem występuje w niej konkurencyjność wniosków złożonych w różnym czasie.

Według art. 930 § 3 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 r. - art. 3 pkt 1 i 14 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw Dz. U. Nr 131, poz. 1075), obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne. O chwili zajęcia rozstrzygają postanowienia art. 925 k.p.c. Stosownie do treści art. 925 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania, aby zapłacił dług. Poza okolicznościami, o których mowa w art. 925 § 2 k.p.c., w stosunku do dłużnika któremu nie doręczono wezwania oraz w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (art. 925 § 1 zdanie drugie k.p.c.). Z dotychczasowych ustaleń wynika, że wniosek o wpis wszczęcia egzekucji z nieruchomości konkuruje z wnioskiem o wpis hipoteki dotyczącej tej nieruchomości, w tym znaczeniu, iż dokonanie wpisu ujawniającego wszczęcie egzekucji uniemożliwia dokonanie wpisu hipoteki będącego warunkiem jej powstania.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela stanowisko wyrażone w uchwale z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, i nie zamierza od niego odstępować (art. 62 § 1 ustawy z dnia o Sądzie Najwyższym, Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.). Wniosek Sądu Okręgowego, że odpowiednio stosowany art. 316 § 1 k.p.c. pozwala sądowi wieczystoksięgowemu na uwzględnienie zajęcia nieruchomości, do którego doszło po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, a przed wpisem hipoteki w księdze wieczystej, nie znajduje potwierdzenia w wymienionej przez Sąd Okręgowy uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r. (III CZP 15/08, OSNC 2009, nr 6, poz. 81), według której wpis do księgi wieczystej hipoteki umownej jest niedopuszczalny po ujawnieniu w tej księdze wzmianki o zajęciu prawa użytkowania wieczystego. Zarówno treść uchwały jak i jej uzasadnienie wskazują, że wyrażone stanowisko Sądu Najwyższego odnosiło się do innego stanu faktycznego a mianowicie, gdy wniosek

o wpis hipoteki wpłynął po ujawnieniu w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z prawa, którego hipoteka ma dotyczyć.

Z tych względów zasługuje na uwzględnienie skarga kasacyjna oparta na usprawiedliwionym zarzucie naruszenia wskazanych w niej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Dlatego Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ zd. pierwsze w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji, orzekając odnośnie kosztów postępowania kasacyjnego stosownie do treści z art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.