

## UCHWAŁA

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku IT K. sp. z o.o. we W.  
przy uczestnictwie M. S.  
o wpis w dziale IV księgi wieczystej [...] hipoteki umownej zwykłej,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 27 września 2012 r.,  
zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy  
postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2012 r.,

"Czy w świetle treści przepisu art. 10 ust. 2 ustawy z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (...) po 20 lutego 2011 r. możliwe jest wpisanie w księdze wieczystej hipoteki umownej zwykłej na podstawie notarialnego oświadczenia właściciela sporządzonego przed tą datą, jeżeli wniosek o wpis został złożony po tej dacie?"

podjął uchwałę:

Po wejściu w życie 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) nie jest możliwe dokonanie wpisu w księdze wieczystej hipoteki umownej zwykłej na podstawie oświadczenia o jej ustanowieniu sporządzonego przed dniem 20 lutego 2011 r., jeżeli wniosek o wpis został złożony po tej dacie.

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek z dnia 24 lutego 2011 r. o wpis w księdze wieczystej [...] hipoteki zwykłej w kwocie 1.500.000 zł na rzecz uczestnika postępowania M. S. Podstawą żądania wpisu stanowiło oświadczenie wnioskodawcy „IT K.” spółki z o.o. we W. z dnia 17 lutego 2011 r., złożone w formie notarialnej, o ustanowieniu hipoteki. Oddalenie wniosku, według Sądu pierwszej instancji, nastąpiło ze względu na przepis zawarty w art. 10 ust. 2 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, dalej: „u.z.u.k.w.h.”). Po wejściu w życie tej ustawy nie jest możliwe uwzględnienie wniosku o wpis hipoteki zwykłej w księdze wieczystej.

Rozpoznając apelację uczestnika postępowania od orzeczenia Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości prawne, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym. Przyjęte przez Sąd Rejonowy stanowisko, zdaniem Sądu Okręgowego, prowadzi do tego, że wbrew, wynikającej z art. 3 k.c., zasadzie, iż prawo nie działa wstecz (*lex retro non agit*) nowe regulacje prawne dotyczące hipotek zawarte w przepisach u.z.u.k.w.h. miałyby zastosowanie do oceny czynności prawnej, której przedmiotem było ustanowienie hipoteki, dokonanej przed dniem wejścia w życie tej ustawy. Byłoby to także sprzeczne z zasadą *tempus regit actum*, która w okolicznościach sprawy mogłaby mieć zastosowanie poprzez analogię na podstawie przepisów zawartych w ustawie 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.”) oraz w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm., dalej: „p.w.k.c.”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasada *tempus regit actum* - według której skutki zdarzenia *prawnego* ocenia się według przepisów prawa materialnego obowiązujących w chwili gdy dane zdarzenie nastąpiło - ma charakter podstawowej reguły prawa intertemporalnego. Przyjmuje się nawet że zasadę tę należy domniemywać w razie braku przepisów odnoszących się do zagadnień międzyczasowych (por. uchwały

Sądu Najwyższego: z dnia 18 października 1995 r., III CZP 29/95, OSNP 1996, nr 8, poz. 107, z dnia 20 marca 2003 r., III CZP 4/03, OSNC 2003, nr 12, poz. 162 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 lipca 1991 r., I PRN 34/01, Lex nr 1095 oraz z dnia 22 października 1992 r., III ARN 50/92, OSNC 1993, nr 10, poz. 181). Jej przejawem jest również zasada, wynikająca z art. 3 k.c., nie działania ustawy wstecz, chyba że co innego wynika z jej brzmienia lub celu. Należy jednak mieć na uwadze, że zasada *tempus regit actum* nie jest wyrażona w obowiązującym przepisie odnoszącym się do każdej zmiany prawa materialnego. Zasada ta jest jedynie sformułowana w nauce prawa jako postulat skierowany do prawodawcy sposobu rozwiązywania zagadnień intertemporalnych względnie znajduje wyraz w przepisach prawa międzyczasowego przyjmowanych w odniesieniu do zmian określonych przepisów prawa materialnego. Z tych względów sięgnięcie do tej zasady przy rozwiązywaniu zagadnienia intertemporalnego zawsze musi poprzedzać analiza przepisów prawa międzyczasowego przyjętych przez ustawodawcę w odniesieniu do konkretnych zmian przepisów prawa materialnego. Ponadto, zasada ta ma zastosowanie przede wszystkim do takich zdarzeń, które z chwilą zaistnienia wywołują skutki prawne pod rządem obowiązującego wówczas prawa materialnego. Zastosowanie tej zasady staje się problematyczne w odniesieniu do złożonych faktów prawnych - tj. takich, które wywołują skutki prawne dopiero wówczas, gdy nastąpi kilka faktów składowych, a dopiero ostatni z nich wywoła skutki prawne – a zmiana prawa materialnego nastąpi w okresie, gdy następują poszczególne fakty składające się na złożony fakt prawny. Także w takich przypadkach formułowane są w nauce prawa określone metody rozwiązywania problemów intertemporalnych przy zastosowaniu zasady *tempus regit actum*, które należy jednak zawsze skonfrontować z rozwiązaniami przyjętymi *ad casum* przez ustawodawcę. Niewątpliwie złożonym zdarzeniem prawnym jest powstanie hipoteki, co wymaga – pomijając szczególne przypadki (por. art. 1037 § 3 k.p.c. oraz art. 115d § 3 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 ze zm.) - złożenia oświadczenia właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego ustanawiającego hipotekę (art. 245 § 2 k.c.) oraz konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.). Pierwsza z tych czynności, która

według przepisów prawa materialnego ma prowadzić do powstania hipoteki (złożenie oświadczenia właściciela), zależy od woli podmiotu ustanawiającego ograniczone prawo rzeczowe, druga z nich (wpis w księdze wieczystej) nie jest zależna od woli uczestników obrotu cywilnoprawnego, lecz od decyzji sądu. W tego rodzaju sytuacjach, w ujęciu modelowym, postuluje się, aby zasada *tempus regit actum* odnosiła się do tych czynności, które były zależne od woli uczestników danej czynności prawnej. Jeżeli więc czynności te były podjęte pod rządem określonego reżimu prawnego, powinny być ocenione według tego właśnie prawa, nie zaś prawa materialnego późniejszego, obowiązującego w chwili, kiedy wydano konstytutywne orzeczenie sądu wywołujące definitywnie skutki prawne danej czynności prawnej.

Przepisami u.z.u.k.w.h., dokonano istotnych zmian dotyczących hipotek. W odniesieniu do stanu, który obowiązywał przed wejściem w życie (z dniem 20 lutego 2011 r.) tej ustawy, zerwano z podziałem hipotek na hipoteki kaucyjne oraz hipoteki zwykłe. Nowy typ hipoteki ma cechy, z pewnymi modyfikacjami, dawnej hipoteki kaucyjnej. Zmiany dotyczą także innych zagadnień określających reżim prawny hipoteki w tym: domniemań związanych z wpisem hipoteki, zagadnienia waluty hipoteki, działania rękojmi w razie nabycia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, czy też dotyczących zasad akcesoryjności i szczegółowości hipoteki. Wprowadzono także nowe regulacje dotyczące: nadzabezpieczenia, administratora hipoteki, prawa żądania przez właściciela nieruchomości zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem oraz rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Hipoteka, pomijając także pozostałe dokonane zmiany, według znowelizowanych przepisów, jest więc ograniczonym prawem rzeczowym o innej treści niż hipoteka, w tym hipoteka zwykła, według przepisów sprzed nowelizacji.

Przepisy dotyczące zagadnień intertemporalnych w związku z wejściem w życie nowych przepisów zawarte są w art. 10 - 13 u.z.u.k.w.h. W art. 10 ust. 2 tej ustawy przyjęto, że do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, tj. u.k.w.h., w dotychczasowym brzmieniu z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Innymi słowy, z wymienionym

wyjątkiem (art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h.) do powstałych hipotek zwykłych stosuje się dawną ustawę. Ustawodawca nie zdecydował się więc na to, aby powstałe już hipoteki zwykle zmieniły swą treść, zgodnie z nowo obowiązującymi przepisami. Istota regulacji zawartej w art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. polega więc na rozciągnięciu granic czasowych obowiązywania starych przepisów dotyczących hipotek zwykłych, mimo utraty przez nie mocy z dniem wejścia w życie przepisów u.z.u.k.w.h., w odniesieniu do już powstałych hipotek zwykłych. Skoro z art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. wynika, że dawne przepisy u.k.w.h. mogą mieć zastosowanie jedynie do hipotek zwykłych, które powstały przed dniem wejścia w życie u.z.u.k.w.h., to z powyższego wynika, iż hipoteka zwykła nie może powstać po dniu wejścia w życie przepisów tej ostatniej ustawy. Wpis w księdze wieczystej hipoteki z określeniem „zwykła” oznaczałby, iż do tego rodzaju hipoteki powinny mieć zastosowanie przepisy u.k.w.h. w poprzednim brzmieniu, określające ich reżim prawny. Te zaś mogą mieć zastosowanie tylko do hipotek powstałych przed dniem wejścia w życie przepisów u.z.u.k.w.h. Dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego zasadnicze znaczenie ma więc wykładnia pojęcia „hipoteki powstałej przed dniem wejścia w życie u.z.u.k.w.h.” użytego w art. 10 ust. 2 tej ustawy.

Przepis ten niewątpliwie ma zastosowanie w sytuacji, gdy oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zwykłej zostało złożone, a wpis hipoteki w księdze wieczystej nastąpił w czasie obowiązywania przepisów u.k.w.h. przed jej nowelizacją. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że powstanie hipoteki należy wiązać z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem. Konstytutywny wpis hipoteki w księdze wieczystej jest traktowany jako, wynikająca z przepisów prawa materialnego (art. 67 u.k.w.h.), przesłanka powstania hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego (por. postanowienia: z dnia 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98, Lex nr 52735, z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 126, z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 109/02, Lex nr 137545, z dnia 15 października 2010 r., V CSK 77/10, Lex nr 62228). W świetle przedstawionego wyżej stanowiska, pojęcia powstania hipoteki nie można wiązać z samą czynnością prawną, w której ustanowiono hipotekę. Przyjęcie więc, że użyte w art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. pojęcie hipoteki powstałej przed dniem wejścia

w życie tej ustawy oznacza hipoteki, które zostały jedynie ustanowione w czynnościach prawnych przedsięwziętych przed dniem wejścia w życie przepisów u.z.u.k.w.h. prowadziłoby do wykładni tego terminu sprzecznej od przyjmowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego wynikającej z treści art. 67 u.k.w.h. Wobec braku przepisów szczególnych, które zawierałyby autonomiczne określenie użytego w art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. pojęcia „powstania hipoteki”, należy założyć, iż ustawodawca nie zamierzał nadać mu zasadniczo innego znaczenia niż przyjmowanego w orzecznictwie, pomijającego znaczenie wpisu hipoteki w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Najwyższego, wykładnia art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. uwzględniająca także treść art. 29 u.k.w.h., pozwala jedynie na rozszerzenie tego pojęcia o hipoteki zwykle, ustanowione pod rządem starych przepisów u.k.w.h., gdy wniosek o ich wpis został złożony przed dniem wejścia w życie przepisów u.z.u.k.w.h. Zgodnie bowiem z art. 29 u.k.w.h., wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że zasada mocy wstecznej wpisu, wynikająca z art. 29 u.k.w.h., oznacza, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Zasada ta nie określa daty powstania prawa, gdyż została ona określona w przepisach prawa materialnego datą dokonania nieprawomocnego wpisu (por. postanowienia: z dnia 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98, z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 109/02, z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01, z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 109/02). Jednakże, w analizowanym przypadku, skoro wpis hipoteki wywiera moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o wpis, to nie może być to skutek wynikający z nowych przepisów u.z.u.k.w.h., gdyż oznaczałoby to, iż nowe przepisy prawa materialnego odnoszące się do hipotek określałyby treść hipoteki od dnia złożenia wniosku o wpis, tj. od daty wcześniejszej niż zaczęły obowiązywać przepisy u.z.u.k.w.h., co nie wynika ani z brzmienia, ani z celu tej ustawy. Zgodnie z postulowanymi w nauce prawa metodami rozwiązywania zagadnień intertemporalnych, skutki złożonego zdarzenia prawnego powinny podlegać ocenie według przepisów prawa materialnego obowiązujących wówczas, gdy ziścił się ostatni element tego zdarzenia zależny od woli jego uczestników. Specyfika hipoteki polega na tym, że do jej powstania

niezbędne jest dokonanie przez zainteresowane podmioty czynności ustanowienia hipoteki, ale także czynności polegającej na złożeniu wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej. Dopiero dokonanie tych czynności umożliwia wydanie konstytutywnego orzeczenia przez sąd wieczystoksięgowy o wpisie hipoteki w księdze wieczystej. Uwzględnienie elementu dotyczącego złożenia wniosku o wpis hipoteki pozwala na taką interpretację art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h w zw. z art. 29 u.k.w.h., która prowadzi do zgodności przyjętej wykładni z regułą prawa intertemporalnego, według której złożony fakt prawny powinien zostać oceniony, według tego reżimu prawa materialnego, który obowiązywał, gdy ziścił się ostatni z jego elementów zależny od woli podmiotów w nim uczestniczących, tj. w rozważanym przypadku, gdy uczestnicy obrotu cywilnoprawnego zainteresowani powstaniem hipoteki dokonali wszystkich zależnych od ich woli czynności warunkujących powstanie prawa w kształcie wynikającym z dotychczasowych przepisów zawartych w u.k.w.h. W takim też przypadku nie powinny ich dotknąć konsekwencje wynikające ze zmiany prawa materialnego spowodowane brakiem niezależnego od ich woli i przypadkowego, co do terminu wydania, konstytutywnego orzeczenia sądu o wpisie hipoteki. Za przyjętą, szeroką wykładnią pojęcia „hipotek powstałych przed dniem wejścia w życie przepisów u.z.u.k.w.h.” przemawiają również argumenty natury konstytucyjnej. Z chwilą złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz wniosku o jej wpis w księdze wieczystej powstaje silna ekspektatywa prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., I CSK 32/11, Lex nr 1096027), która podlega ochronie na podstawie art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1-2 w zw. z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Natomiast za przyjęciem interpretacji art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. wyłączającej z zakresu jego hipotezy hipoteki zwykle ustanowione przed wejściem w życie tej ustawy, jeżeli wniosek o ich wpis został złożony już po tym dniu przemawia argument, że samo dokonanie czynności ustanowienia hipoteki bez złożenia wniosku o jej wpis w księdze wieczystej nie prowadzi do powstania równie silnej ekspektatywy prawa, jak w przypadku, gdy zainteresowani dokonali obu tych czynności. Ustanowienie hipoteki bez złożenia wniosku o jej wpis nie gwarantuje bowiem uczestnikom obrotu cywilnoprawnego niezmienności stanu prawnego dotyczącego tego ograniczonego prawa rzeczowego. Przyjętą wykładnię wzmacnia



argument wynikający z tego, że ustawodawca wprowadził stosunkowo długie *vacatio legis* nowej ustawy, umożliwiając uczestnikom obrotu cywilnoprawnego nie tylko możliwość zapoznania się z nowymi rozwiązaniami prawnymi, ale także podjęcia w odpowiednim czasie właściwych czynności umożliwiających wpis hipotek w księgach wieczystych w dotychczasowym kształcie prawnym. Niewątpliwie też zamiarem ustawodawcy było wprowadzenie nowego, w stosunku do poprzednio obowiązujących rozwiązań, modelu hipoteki, a w konsekwencji ustanowienie ścisłej cezury czasowej, do kiedy mogą powstać hipoteki w starym kształcie prawnym. Przyjęcie, iż hipoteki zwykle mogłyby zostać wpisane także na podstawie wniosku złożonego po wejściu w życie u.z.u.k.w.h. oznaczałoby w praktyce, że w nieograniczonym czasie istniałaby możliwość dalszego wpisywania tego typu hipotek na podstawie tytułów powstałych przed wejściem w życie przepisów u.z.u.k.w.h. Ponadto, gdyby intencją ustawodawcy było objęcie zakresem regulacji zawartej w art. 10 ust. 2 u.z.u.k.w.h. zarówno hipotek wpisanych w księgach wieczystych już w dniu wejścia w życie tej ustawy oraz wszelkich niewpisanych, ale ustanowionych na podstawie czynności dokonanych przed wejściem w życie tej ustawy, to z pewnością inna byłaby redakcja tego przepisu, analogiczna do zawartej w art. 117 u.k.w.h., w którym w sposób wyraźny uregulowano działanie przepisów nowej ustawy (u.k.w.h.) zarówno w odniesieniu do hipotek istniejących przed dniem wejścia jej w życie oraz tych, które zostały wpisane po tym dniu na podstawie tytułów powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy. Do odmiennych wniosków nie prowadzi także uwzględnienie przepisów zawartych w p.w.k.c. oraz u.k.w.h. Przede wszystkim zastosowanie innych przepisów w drodze analogii jest wyłączone wówczas, gdy ustawa zawiera własne rozwiązania intertemporalne (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2008 r., III CZP 71/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 49). Niezależnie od powyższego należy odróżnić kwestię zachowania skuteczności określonych czynności prawnych dokonanych pod rządem starego prawa od zagadnienia skutków, jakie one wywołują pod rządem nowych regulacji prawnych. Z art. XXXIX p.w.k.c. wynika, że dokonane przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego czynności prawne mające za przedmiot przeniesienie, obciążenie, zmianę treści lub pierwszeństwa praw rzeczowych są skuteczne,

jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym. Podobną regulację zawiera także art. 116 ust. 2 u.k.w.h., według którego czynności dokonane przed dniem wejścia w życie tej ustawy są skuteczne, jeżeli nie naruszały przepisów dotychczasowych. Jednakże mimo tego czynności, o których mowa wyżej, wywołują po dniu wejścia w życie, odpowiednio, kodeksu cywilnego oraz u.k.w.h. skutki wynikające już z nowych przepisów, o czym stanowią odpowiednio: art. XXXIII p.w.k.c. oraz art. 117 u.k.w.h. (por. uzasadnienie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 425/2004, M. Pr. 2009, nr 9, str. 501), nakazując oceniać według „nowego prawa” treść tak powstałych praw rzeczowych.

Z tych względów na podstawie art. 390 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. podjęto uchwałę, jak na wstępie.