

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku S. G. i B. G.

przy uczestnictwie Firmy Inwestycyjnej L. S.A. w upadłości likwidacyjnej

w K. i M. Securities Corp.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 27 września 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża wnioskodawców
kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawcy S. i B. G. (małżonkowie) złożyli wniosek o wpis w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu. Postanowieniem z dnia 14 września 2010 r. Sąd Rejonowy dokonał wpisu zgodnie z żądaniem wniosku. W wyniku apelacji uczestnika postępowania „M. Securities Corporation” (MCS) w zakresie dotyczącym nieujawnienia w dziale IV księgi wieczystej hipotek (wpisanych na rzecz uczestnika w treści księgi wieczystej macierzystej Kw nr ...) Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 8 marca 2011 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji – dokonując wpisu własności na rzecz wnioskodawców (małżonków) – nie rozważył wpływu treści art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.; cyt. Dalej jako „u.k.w. i h.”). W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość rozciąga się na wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Wpis hipoteki łącznej, powstającej ex lege w wyniku podziału nieruchomości, może nastąpić z urzędu, także po załatwieniu wniosku o założenie nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości.

W dniu 13 maja 2011 r. Sąd Rejonowy dokonał z urzędu wpisu hipoteki łącznej na rzecz MSC (wierzyciela hipotecznego) do ksiąg wieczystych: /.../.

Postanowienie to zaskarżyli wnioskodawcy w zakresie wpisu hipotek w księgach wieczystych, wnosząc o jego zmianę poprzez wykreślenie wpisów hipotek na rzecz MSC w księgach wieczystych wspomnianych wcześniej i oddalenie wniosku o wpis hipotek w całości, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w zakresie wpisów hipotek i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący kwestionowali zasadność wpisu hipoteki na rzecz MSC, ponieważ – ich zdaniem – wpisy takie nastąpiły niezgodnie z treścią prawomocnego wyroku z dnia 26 lutego 2009 r., (sygn. akt I C .../08). W wyroku tym stwierdzono, że nabycie nieruchomości lokalowej przez

wnioskodawców ma nastąpić w stanie wolnym od obciążeń oraz praw osób trzecich.

Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców jako niezasadną. Przypomniał o zasadzie ograniczonej kognicji sądów meriti w sprawach o wpis. Wpis hipoteki łącznej, powstającej ex lege, może nastąpić z urzędu i wpis taki nie jest ograniczony żadnym terminem. Podstawą tego wpisu (przeniesienia wpisu) jest art. 24 ust. 3 u. k. w. i h. w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zm.). Przepisy art. 31 ust. 2 i art. 32 u.k.w.h. nie obejmują praw kreowanych ex lege, w tym powstającej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w. i h. hipoteki łącznej. W takiej sytuacji dochodzi do przeniesienia do nowej księgi wieczystej wpisu w postaci odpowiednio zmodyfikowanego wpisu, dokonanego już wcześniej. Ochrona nabywcy nieruchomości (lokalowej), utworzonej przez podział nieruchomości, wpisanej do nowej lub przyłączonej do innej księgi wieczystej i wykreślenie z niej bez zgody wierzyciela hipoteki łącznej, może nastąpić już tylko na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w. i h. Dokonanie wpisu własności lokalu na rzecz wnioskodawców mogło zatem nastąpić jednocześnie z wpisem hipoteki łącznej na rzecz wierzyciela hipotecznego (MSC). Prawomocny wyrok z dnia 26 lutego 2009 r. nie stał na przeszkodzie takiemu wpisowi. Uprawnienie wynikające z art. 90 u.k.w. i h. nie stanowi roszczenia i nie może być realizowane w drodze sądowej. Brak zgody wierzyciela na zwolnienie powoduje obciążenie nabytej części nieruchomości hipoteką ze skutkami przewidzianymi w art. 76 u.k.w. i h. W postępowaniu wieczystoksięgowym zasadność dokonywanych wpisów nie podlega badaniu z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

W skardze kasacyjnej wnioskodawców podniesiono zarzuty naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 76 i 90 u.k.w. i h. Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie ma zarzut naruszenia art. 365 k.p.c. i art. 626⁸ § 2 k.p.c. Chodzi mianowicie o zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz o prawne znaczenie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 26 lutego 2009 r. (sygn. akt – IC .../98). W wyroku tym nakazano stronie pozwanej F. J. „L.” SA (obecnemu uczestnikowi postępowania wieczystoksięgowego w upadłości) złożenie oświadczenia woli w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu, bliżej oznaczonego w sentencji wyroku, sprzedaż tej nieruchomości lokalowej wnioskodawcom z tym zastrzeżeniem, że nabycie nieruchomości następuje „w stanie wolnym od obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich” (pkt I wyroku).

Skarżący bronią stanowiska, że wspomniany prawomocny wyrok, zapadły przeciwko upadłemu kontrahentowi, tworzy taki stan prawny, iż wyłączona powinna być dopuszczalność dokonywania w księdze wieczystej, dotyczącej nieruchomości lokalowej, wpisów obciążających tę nieruchomość (wpisów hipoteki) na rzecz wierzyciela hipotecznego, uczestnika postępowania wieczystoksięgowego. W związku z tym wnioskodawcy (właściciele nieruchomości lokalowej) kwestionują wpis hipoteki łącznej na rzecz MSC (uczestnika postępowania), dokonany w dniu 13 maja 2011 r.

Stanowisko skarżących nie jest uzasadnione.

Sąd Okręgowy trafnie skoncentrował się na określeniu dopuszczalnych granic obecnego postępowania wieczystoksięgowego w rozumieniu art. 628⁸ § 2 k.p.c. Sąd ten wyjaśnił, że postępowanie rozpoznawcze, zakończone prawomocnym wyrokiem z dnia 26 lutego 2009 r., toczyło się między wnioskodawcami (powodami) i ich kontrahentem jako pozwanym. Zapadły w tym sporze wyrok służyć miał urzeczywistnieniu uprawnień powodów wynikających wobec pozwanego dewelopera z odpowiedniej umowy, zawierającej obowiązek wyodrębnienia własności lokalu i przeniesienia jego własności (z odpowiednimi prawami związanymi) na rzecz wnioskodawców (obowiązek kontraktowy skuteczny inter partes). Wspomniany wyrok nie korzystał z tzw. rozszerzonej prawomocności w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. Nie mógł zatem odnosić skutku prawnego wobec wierzyciela hipotecznego (MSC) i tym samym nie mógł stanowić przeszkody

prawnej w dokonaniu wpisu hipoteki łącznej z urzędu na nieruchomości lokalowej wnioskodawców.

Nie było zatem podstaw do twierdzenia, że naruszone zostały przepisy art. 628⁸ § 2 k.p.c., art. 365 § 1 k.p.c. i art. 76 u.k.w. i h. w poprzednim brzmieniu.

Trafnie zauważył Sąd Okręgowy, że zasadność wpisów do księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym (także wpisów hipoteki łącznej) nie podlega badaniu z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Dzieje się tak z racji właśnie ograniczonej kognicji sądu tym postępowaniu i sformalizowanego jego toku. Tym bardziej nie przekonuje nader uogólniona argumentacja skarżących w tym zakresie, Sąd Okręgowy trafnie też wyjaśnił, dlaczego brak było podstaw do formułowania zarzutów naruszenia art. 90 u.k.w. i h.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wnioskodawców jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono przy uwzględnieniu postanowień art. 102 k.p.c.