

POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Tadeusz Żyźnowski

w sprawie z wniosku J. T.

przy uczestnictwie Z. B. i C. B. oraz dłużniczki A. M.

o wpis w księdze wieczystej Kw Nr (...) o wszczęciu egzekucji, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 12 października 2005 r., apelacji uczestników Z. B. i C. B. od wpisu Sądu Rejonowego w W. z dnia 3 marca 2005 r., Dz. Kw (...)

zmienia zaskarżony wpis i wniosek oddała oraz orzeka, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Uzasadnienie

W dniu 1 października 2004 r. do sądu wieczystoksięgowego - Sądu Rejonowego w W. wpłynął wniosek komornika o wpisanie w księdze wieczystej Kw Nr (...) wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku J. T. przeciwko dłużniczce A. M. W tym czasie w dziale II tej księgi jako użytkownicy wieczystości działki i właściciele budynku ujawnieni byli J. T. i M. T. Sąd wieczystoksięgowy w dniu 21 października 2004 r. wpisał ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mającym wynikać z ugody sądowej z dnia 21 lipca 2004 r., na podstawie której użytkownikiem wieczystym stała się A. M. W dniu 20 listopada 2004 r. A. M. złożyła wniosek o wpisanie jej do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego w miejsce J. T. i M. T. Wpis taki został dokonany w dniu 23 listopada 2004 r. Aktem notarialnym z dnia 3 stycznia 2005 r. dłużniczka A. M. zbyła prawo użytkowania wieczystego oraz

własność budynku objętych wymienioną księgą na rzecz uczestników postępowania Z. B. i C. B., oświadczając, że dział III i IV księgi wieczystej nieruchomości są wolne od obciążeń i taki też stan wynikał z odpisu księgi wieczystej z dnia 23 listopada 2004 r., który okazano przy zawieraniu umowy sprzedaży. Dnia 3 marca 2005 r. Sąd Rejonowy, na podstawie wniosku komornika z dnia 1 października 2005 r., dokonał w dziale III księgi wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (tj. prawa użytkownika wieczystego) i w tym samym dniu dokonał wpisu, a następnie wykreślenia wzmianki o wniosku.

W apelacji od wpisu uczestnicy Z. i C. B. zarzucili naruszenie art. 925 § 1 i 2 k.p.c. polegające na przyjęciu, że są dłużnikami bądź, że wiedzieli o toczącej się egzekucji w sytuacji, gdy w dacie zawierania umowy w dniu 3 stycznia 2005 r. nie mieli o tym żadnej wiadomości, jak też nie mieli możliwości sprawdzenia tego stanu, przyjmując za wiarygodny odpis z księgi wieczystej. Podnosili, że w tym stanie rzeczy nieruchomość nie mogła być zajęta, bowiem w stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą wpisu w księdze wieczystej, a wpis taki nastąpił, gdy uczestnicy byli już jej właścicielami wpisanymi do księgi wieczystej. Wnosili o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy w Ś. uznał, że w sprawie powstało budzące poważne wątpliwości zagadnienie prawne, którego sposób rozstrzygnięcia będzie mieć przesądzające znaczenie dla uwzględnienia lub oddalenia apelacji. Zagadnienie to przedstawił Sądowi Najwyższemu postanowieniem z dnia 12 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. zd. 2 k.p.c. przejął sprawę do rozpoznania i zważył co następuje:

W sprawie chodziło o egzekucję z prawa użytkownika wieczystego. Zgodnie z art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, co oznacza, że wpis w księdze wieczystej na charakter konstytutywny. Fakt ten ma istotne znaczenie dla oceny przebiegu postępowania przed sądem wieczystoksięgowym od chwili złożenia wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji (art. 924 k.p.c. w zw. z art. 1004 k.p.c.). Chronologia składających się na nie zdarzeń wskazuje, że w chwili złożenia wniosku o wpis wszczęcia egzekucji dłużniczka nie była jeszcze w sensie prawnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości, ponieważ nie została wpisana jako użytkownik wieczysty w księdze wieczystej, co więcej w dacie

złożenia wniosku nie był nawet złożony wniosek o wpis dłużniczki do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego. Z kolei w chwili rozpoznawania wniosku i dokonywania wpisu przez Sąd Rejonowy dłużniczka nie była już użytkownikiem wieczystym, a w księdze wieczystej ujawnieni byli nabywcy prawa użytkowania wieczystego uczestnicy Z. B. i C. B.

Jak przyjmuje się w literaturze przedmiotu wpis o wszczęciu egzekucji w sytuacji, w której wpis ten ma decydować o chwili, w której nieruchomość jest zajęta względem osób trzecich i dłużnika, któremu nie doręczono wezwania do zapłaty ma charakter konstytutywny. Do wpisu o wszczęciu egzekucji z użytkowania wieczystego (art. 925 k.p.c., art. 930 k.p.c. w zw. z art. 1004 k.p.c.) ma zastosowanie art. 29 ukwh.

Na tym tle powstaje w pierwszej kolejności zagadnienie czy o dopuszczalności wpisu decyduje stan rzeczy z chwili rozpoznania wniosku (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) czy też decyduje o tym stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu.

Pogląd, że art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. co do zasady ma zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym wyrażony został między innymi w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 (M. Praw. 1995, nr 11, poz. 336) oraz postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia: 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95 (OSNC 1995, nr 11, poz. 166), 14 listopada 2001 r., II CKN 387/99 (niepubl.), 23 stycznia 2004 r., III CKN 243/02 (nie publ.), 6 maja 2005 r., II CK 683/04 (nie publ.). Jest to pogląd przeważający w literaturze przedmiotu. W jego uzasadnieniu podnosi się, że decydujące znaczenie ma tu treść art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz okoliczność, że brak jest odmiennych regulacji w zakresie postępowania wieczystoksięgowego. Nadto wskazuje się, że istnienie w postępowaniu wieczystoksięgowym regulacji, która przewiduje częściowe odstępstwo od zasady orzekania według stanu rzeczy z chwili orzekania (obecny artykuł 626¹ § 3 k.p.c.) potwierdza obowiązywanie zasady orzekania wyrażonej w art. 316 § 1 k.p.c. w pozostałym zakresie. Podkreśla się nadto, że do odmiennego wniosku nie może prowadzić także art. 29 ukwh, czym innym jest bowiem wynikająca z tego przepisu moc wsteczna wpisu, czym innym natomiast ocena zasadności wniosku o wpis, czyli dopuszczalności wpisu.

Istnieją jednak uzasadnione racje przemawiające na rzecz poglądu, że decydujące znaczenie dla dopuszczalności wpisu ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, do którego Sąd Najwyższy w obecnym składzie przychyliła się.

Podstawę do jego sformułowania daje przepis art. 29 ukwh, z którego wynika, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu od chwili wszczęcia tego postępowania. Jego sens i znaczenie rozumieć należy w ten sposób, iż daje on także podstawę do wyprowadzenia normy o charakterze procesowym dotyczącej tego według jakiego stanu rzeczy sąd ma rozstrzygać o zasadności wniosku. Przyjmowane w powoływanym wcześniej orzecznictwie przeciwne założenie, że podstawę dla oceny dopuszczalności wpisu stanowi stan rzeczy z chwili orzekania wydaje się pozostawać w sprzeczności z sensem istnienia art. 29 ukwh, skoro o tym czy moc wsteczna przepisu, którą przewiduje, będzie mogła w ogóle zaistnieć decydować mają wyłącznie okoliczności istniejące w chwili orzekania. O mocy wstecznej wpisu można oczywiście mówić dopiero wówczas, gdy wpis zostanie dokonany. Wyprowadzanie z tego wniosku, że o tym czy wsteczna moc wpisu może powstać mają decydować okoliczności z chwili orzekania o wpisie, nasuwa jednak istotne wątpliwości, z uwagi na to, iż prowadzi to do poważnego osłabienie praktycznego znaczenia art. 29 ukwh. Przyjęciu, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd orzeka według stanu rzeczy z chwili złożenia wniosku o wpis nie sprzeciwia się przepis art. art. 626¹ § 3 k.p.c. (poprzednio art. 47 ukwh) którego treść i znaczenie należy rozumieć jako potwierdzenie tej zasady, a nie jak przy stanowisku przeciwny - jako ustanowienie wyjątków od zasady.

Pogląd taki wyrażony został także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., II CKN 484/97, OSNC 1998, nr 6, poz.98, oraz przyjęty w uchwale z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CZP 12/04 (OSNC 2005, nr 6, poz. 100).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy oznacza to, że wpis wniosku o wszczęcie egzekucji - chociaż z innych przyczyn niż wskazane w apelacji - był niedopuszczalny, gdyż na jego dokonanie nie pozwalał stan prawny ujawniony w księdze wieczystej. W momencie złożenia wniosku o wpis dłużniczka nie była bowiem użytkownikiem wieczystym (art. 34 ukwh).

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy uwzględnił apelację przez zmianę zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁹ k.p.c.).