

Sygn. akt II CSK 532/08

POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku M.M.

przy uczestnictwie B.B. i B.B.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 marca 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania B.B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 16 czerwca 2008 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji dokonał w dniu 23 stycznia 2007 r. wpisu hipoteki przymusowej na rzecz M.M., na udziale dłużnika B.B. w ½ części w nieruchomości.

Powyższe orzeczenie będące wpisem zaskarżyła apelacją uczestniczka postępowania B.B., domagając się wykreślenia wpisu. Zarzuciła, że wcześniej nabyła własność całej nieruchomości na skutek podziału majątku wspólnego, a w momencie dokonywania tego podziału nieruchomość była wolna od jakichkolwiek praw osób trzecich.

Sąd drugiej instancji oddalił apelację, ustalając, że uczestnicy postępowania zawarli umowę o podział majątku wspólnego w dniu 4 października 2006 r., a Sąd pierwszej instancji dokonał wpisu hipoteki w dniu 23 stycznia 2007 r. na podstawie wniosku o wpis z dnia 20 lutego 2006 r. oraz wymienionych w uzasadnieniu postanowienia tytułów wykonawczych.

W ocenie Sądu odwoławczego wniosek o wpis hipoteki prawidłowo rozpoznany został w pierwszej kolejności, ponieważ został on zarejestrowany w dniu 20 lutego 2006 r., a wniosek o wpis zmiany właściciela został złożony dopiero w dniu 9 października 2006 r., a więc po dokonany w dniu 4 października 2006 r. przeniesieniu ½ udziału we własności nieruchomości z B.B. na B.B. Powołując się na judykaturę Sąd Okręgowy stwierdził, że jedynie w przypadku, gdy wniosek o wpis hipoteki złożony został po zawarciu przez właściciela umowy przenoszącej własność to wniosek taki nie może zostać uwzględniony. Sąd ten uznał zarazem, że sytuacja taka nie występuje w niniejszej sprawie, ponieważ wniosek o wpis hipoteki został złożony już w dniu 20 lutego 2006 r., a umowa o podział majątku uczestników postępowania została zawarta dopiero w dniu 4 października 2006 r.

Uwzględniając, że wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, to wpis hipoteki przymusowej w dniu 23 stycznia 2007 r. jest więc skuteczny od dnia 20 lutego 2006 r. i tym samym oddziałuje na sferę praw

apelującej, która stała się właścicielką obciążonego hipoteką udziału dopiero w dniu 4 października 2006 r.

Skarga kasacyjna uczestniczki postępowania, zaskarżającej postanowienie Sądu drugiej instancji w całości, oparta została na obu podstawach kasacyjnych. W ramach pierwszej zarzucono naruszenie art. 109 ust. 1 u.k.w.h. poprzez dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości, która w dniu rozpoznania wniosku nie była już nieruchomością dłużnika. Zarzut naruszenia art. 29 u.k.w.h. uzasadniono przyjęciem, że data złożenia uwzględnionego następnie wniosku o wpis hipoteki przymusowej i jej wpisania jest datą powstania tego prawa. Z kolei naruszenie art. 155 § 1 k.c. uzasadniono błędnym pośrednio przyjęciem, że rozporządzenie nieruchomością następuje dopiero z chwilą dokonania wpisu zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Zarzuty sformułowane w ramach drugiej podstawy kasacyjnej obejmują naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 626⁶ k.p.c., art. 626⁸ § 1 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. Skarżąca uzasadnia zarzuty ich naruszenia wadliwym uznaniem Sądu, że zmiana właściciela nieruchomości dokonana przed wydaniem postanowienia o wpisie hipoteki nie rodzi skutku w postaci odmowy dokonania wpisu. Nadto skarżąca kwestionuje wadliwość ustalenia, że wniosek o wpis hipoteki został złożony w dniu 20 lutego 2006 r. w sytuacji, gdy został on oddalony postanowieniem Sądu z dnia 13 października 2006 r., a wnioskodawca złożył ponowny wniosek w dniu 27 października 2006 r., a więc już po zawarciu przez uczestników postępowania umowy o podział majątku wspólnego i po złożeniu przez uczestniczkę wniosku o wpisanie jej jako właścicielki nieruchomości.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ł., akcentując w uzasadnieniu skargi kasacyjnej stanowisko, że po oddaleniu wniosku o wpis w jego pierwotnym brzmieniu, dokonana przez wnioskodawcę w dniu 27 października 2006 r. korekta żądania powinna zostać potraktowana jako kolejny, nowy wniosek o wpis. Nadto skarżąca wywodzi, że w dniu zawarcia umowy o podział majątku stała się ona właścicielką całej nieruchomości, ponieważ umowa

przenosząca własność nieruchomości jest umową konsensualną i wywiera skutki niezależnie od wpisu nowego właściciela do księgi wieczystej, gdyż jedynie wpis hipoteki ma charakter konstytutywny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie wobec braku w niej uzasadnionych podstaw.

Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd drugiej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ponieważ nie wyraził przypisywanego mu przez skarżącą – na uzasadnienie tego zarzutu – poglądu, że zmiana właściciela nieruchomości dokonana przed wydaniem postanowienia o wpisie hipoteki nie rodzi skutku w postaci dokonania wpisu. Sąd odwoławczy ocenił bowiem sekwencję czasową zgoła innych zdarzeń, a mianowicie datę złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej (a nie wydania postanowienia o wpisie) i datę dokonania czynności prawnej skutkującej zmianą właściciela nieruchomości.

Również pozostałe przepisy prawa procesowego, wskazane w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, nie zostały naruszone przez Sąd odwoławczy. Wbrew stanowisku skarżącej, wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie został oddalony postanowieniem Sądu pierwszej instancji. Oddalenia wniosku dokonał postanowieniem z dnia 13 października 2006 r.) referendarz sądowy, natomiast Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 23 stycznia 2007 r. uwzględnił skargę wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego i dokonał wpisu hipoteki przymusowej na podstawie wniosku z dnia 20 lutego 2006 r. Sprecyzowanie tego wniosku, dokonane w skardze na postanowienie referendarza sądowego, było więc możliwe i dopuszczalne, ponieważ orzeczeniem Sądu pierwszej instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym był dopiero wpis dokonany przez ten Sąd w dniu 23 stycznia 2007 r. W okresie poprzedzającym wydanie tego orzeczenia wnioskodawca uprawniony był zatem do sprecyzowania pierwotnego brzmienia wniosku o wpis hipoteki przymusowej złożonego w dniu 20 lutego 2006 r., i z uprawnienia tego skutecznie skorzystał. Chybione jest więc stanowisko skarżącej jakoby wnioskodawca dokonał sprecyzowania wniosku oddalonego wcześniej przez

Sąd pierwszej instancji, skoro do jego sprecyzowania doszło już w skardze na postanowienie referendarza sądowego, rozpoznanej i uwzględnionej następnie przez Sąd Rejonowy.

Ponieważ zarzuty mieszczące się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej okazały się bezzasadne, przeto oceny zasadności zarzutów sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego będącego podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji.

Bezzasadny okazał się zarzut błędnej wykładni art. 155 § 1 k.c., ponieważ Sąd odwoławczy – nawet pośrednio – nie wyraził przypisywanego mu w skardze kasacyjnej poglądu jakoby rozporządzenie nieruchomością następowało dopiero z chwilą dokonania wpisu zmiany właściciela w księdze wieczystej.

Decydujące znaczenie dla oceny zarzutów naruszenia art. 109 ust. 1 u.k.w.h. i art. 29 u.k.w.h. ma więc przede wszystkim odpowiedź na pytanie, czy w świetle tych przepisów dopuszczalne jest wpisanie do księgi wieczystej hipoteki przymusowej, gdy dłużnik zbył nieruchomość, której obciążenia domaga się wierzyciel – wnioskodawca, dokonując tego zbycia już po złożeniu przez wierzyciela wniosku o wpis hipoteki.

W tej kwestii zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane są dwa przeciwstawne stanowiska. W uchwale z dnia 9 marca 1995 r., sygn. akt III CZP 149/94 (Mon. Prawn. 1995, nr 11, s. 336), oraz w orzeczeniach z dnia 16 maja 1997 r., sygn. akt III CKU 66/97 (niepubl.), z dnia 20 marca 1998 r., sygn. akt 541/97 (niepubl.), z dnia 13 grudnia 2001 r., sygn. akt IV CKN 369/01 (niepubl.), z dnia 21 stycznia 2004 r., sygn. akt CK 346/02 (niepubl.), i z dnia 23 stycznia 2004 r., sygn. akt III CK 245/02 (OSP 2005/1/3), Sąd Najwyższy stwierdził, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, gdy w chwili wpisu dłużnik nie jest już właścicielem nieruchomości, którą zbył po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Stanowisko to zostało uzasadnione treścią art. 109 u.k.w.h., zgodnie z którym hipotekę ustanawia się na nieruchomościach dłużnika, oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c., z którego wywiedziono obowiązek sądu kontrolowania, czy wpis hipoteki następuje przeciwko takiemu właścicielowi nieruchomości, który jest dłużnikiem wnioskodawcy. W orzeczeniach

tych Sąd Najwyższy powołał się także na art. 316 § 1 w zw. z 13 § k.p.c., w myśl których sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego z chwili orzekania, a zatem zbycie prawa, od którego uzależnione jest wpisanie innego prawa, nie może być pominięte także wtedy, gdy nastąpiło po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Stwierdził też, że art. 29 u.k.w.h. nadaje retroaktywną skuteczność wpisowi dopiero po jego dokonaniu.

Odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniach z dnia 12 czerwca 2008 r., sygn. akt III CSK 54/08, z dnia 23 października 1996 r. sygn. akt I CKU 13/96, z dnia 24 września 2004 r., sygn. akt I CK 365/04 (niepubl.), oraz w uchwale z dnia 29 kwietnia 2008 r., sygn. akt III CZP 17/08 (niepubl.), w których stwierdził, że przeniesienie prawa własności nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej na podstawie złożonego wcześniej wniosku o jej wpis. Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie.

Jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 kwietnia 2008 r. i w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 czerwca 2008 r. problem dopuszczalności wpisu hipoteki w takich okolicznościach powstaje w wyniku niezachowania przez sąd wieczystoksięgowy zasady kolejności rozpoznawania wniosków o wpis według daty wpływu, czego skutkiem, przy przyjęciu pierwszego stanowiska, jest pozbawienie treści normatywnej przepisów o hipotecznym zabezpieczeniu wierzytelności, a w konsekwencji pozbawienie wierzyciela możliwości zaspokojenia oraz postawienie niesolidnego dłużnika i nabywcy nieruchomości, mimo wzmianki o wniosku o wpis hipoteki, w bezpodstawnie korzystniejszej sytuacji, co nie może być społecznie aprobowane. Podzielić także należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanych wyżej orzeczeniach, że choć z przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe nie wynika wprost ustawowy obowiązek rozpoznawania przez sąd kolizyjnych wniosków o wpis według kolejności ich wpływu, jednak taką zasadę rozpoznawania wniosków można wywieść z art. 626⁶ § 1 i art. 626⁷ § 1 k.p.c., a także z wyrażonej w art. 3 Konstytucji zasady równości wobec prawa. Naruszenie zasady rozpoznawania wniosków w kolejności wpływu może prowadzić do pozbawienia jakiegokolwiek znaczenia prawnego wniosku, który wpłynął wcześniej i nie został

przez Sąd załatwiony przed wnioskiem złożonym później, co nie może pozostawać bez wpływu na wykładnię wskazanych wyżej przepisów. Postępowanie wieczystoksięgowe ukierunkowane jest na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów dla bezpieczeństwa obrotu. Między innymi dlatego należy niezwłocznie po wpłynięciu wniosku o wpis dokonać w księdze wieczystej wzmianki o wniosku, która wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, a tym samym dobrą wiarę nabywcy, który nie może wówczas zasłaniać się nieznaną wnioskowi o wpis i musi liczyć się z tym, że stan prawny nieruchomości może ulec zmianie. Przyjęcie w takiej sytuacji dopuszczalności dokonania wpisu hipoteki nie narusza więc uzasadnionych praw nabywcy ani bezpieczeństwa obrotu.

Zgodzić się również należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 kwietnia 2008 r., że w postępowaniu wieczystoksięgowym ma zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., bowiem przepisy o tym postępowaniu nie zawierają regulacji szczególnej w tym przedmiocie. Przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. chroni drugą stronę przed skutkami zbycia w toku procesu nieruchomości, o którą toczy się spór, co dotyczy także spraw o ukształtowanie prawa wobec tej nieruchomości. Zbycie nieruchomości po złożeniu wniosku o obciążenie jej hipoteką przymusową, a więc w toku sprawy o ukształtowanie ograniczonego prawa rzeczowego na tej nieruchomości, i po uczynieniu w księdze wieczystej wzmianki o wniosku nie ma zatem wpływu na dalszy bieg sprawy o wpis hipoteki i nie uzasadnia odmowy wpisu, który odniesie skutek wobec nabywcy.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.