

2004.01.23 postanow. SN II CK 245/02

Wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, jeżeli dłużnik nie jest właścicielem nieruchomości w chwili rozpoznawania wniosku.

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Wiesława S. przy uczestnictwie Feliksy Sz. i Marty M. o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 23 stycznia 2004 r. kasacji uczestniczki postępowania Marty M. od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 27 lutego 2002 r. II Ca 56/02 - uchylił zaskarżone postanowienie w pkt I i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W sprawie jest bezsporne, że dnia 23 II 2001 r. wnioskodawca złożył wniosek o wpisanie - na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z 22 II 2001 r. - hipoteki przymusowej do kwoty 50.000 zł w księdze wieczystej nr 131733 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Lublinie. Wzmianki o złożeniu wniosku dokonano 28 II 2001 r.

W dniu złożenia wniosku i dokonania wzmianki księga wieczysta była prowadzona dla nieruchomości położonej w Lublinie, oznaczonej nr 24/7, o obszarze 59 a 73 m². Właścicielką nieruchomości, ujawnioną w księdze wieczystej, była wówczas Feliksa Sz.

Dnia 20 III 2001 r. Feliksa Sz. - po podziale nieruchomości na dwie działki nr 24/8 i nr 24/9 - sprzedała działkę nr 24/8, o obszarze 8 a 97 m², Marcie M. Dla zbytej działki została założona księga wieczysta nr 191930. Działka nr 24/9 pozostała natomiast w księdze wieczystej nr 131733.

Referendarz sądowy, opierając się na przedstawionych ustaleniach faktycznych, dnia 18 IV 2001 r. wpisał na rzecz wnioskodawcy hipotekę przymusową w kwocie 50.000 zł - w księdze wieczystej nr 131733, a postanowieniem z 9 X 2001 r. oddalił wniosek w zakresie żądania wnioskodawcy, aby obciążyć hipoteką przymusową także nieruchomość, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr 191930.

Dnia 27 X 2001 r. Sąd Rejonowy w Lublinie - po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na postanowienie z 9 X 2001 r. - utrzymał w mocy orzeczenie referendarza sądowego. Zdaniem Sądu, nie było podstaw do uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nr 191930, ponieważ w dniu jego rozpoznawania Feliksa Sz. nie była już właścicielką działki nr 24/8.

Sąd Okręgowy w Lublinie - na skutek apelacji wnioskodawcy - zaskarżonym postanowieniem zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji i wpisał hipotekę przymusową kaucyjną łączną do kwoty 50.000 zł w księdze wieczystej nr 191930 oraz sprostował z urzędu usterkę wpisu hipoteki w księdze wieczystej nr 131733.

Sąd odwoławczy uznał, że wzmianka o złożeniu wniosku hipotecznego z 23 II 2001 r. ma zasadnicze znaczenie dla oceny skutków umowy sprzedaży z 20 III 2001 r., odłączenia działki nr 24/8 i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej.

Sąd podkreślił, że powszechnie przyjmuje się, co uszło uwagi Sądu pierwszej instancji, że wzmianka o wniosku - zgodnie z art. 8 ustawy z 6 VII 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.) - wyłącza działanie

rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i stanowi rodzaj ostrzeżenia. Zapewnia ona także pierwszeństwo dla późniejszego wpisu, ma też znaczenie dla ustalenia mocy wstecznej wpisu. To oznacza, że Feliksa Sz. mogła skutecznie rozporządzić częścią nieruchomości, ale Marta M., zawierając umowę z 20 III 2001 r., powinna mieć świadomość, iż stan prawny nabytej nieruchomości może ulec zmianie po zawarciu umowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego założenie księgi wieczystej nr 191930 nastąpiło z naruszeniem art. 626⁶ § 1 k.p.c., ponieważ wniosek hipoteczny wpłynął przed wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla działki nr 24/8 i dokonanie w niej wpisu. Na skutek tego uchybienia doszło do korzystnego rozstrzygnięcia dla Marty M. kosztem wnioskodawcy.

W kasacji, opartej na obu podstawach z art. 393¹ k.p.c., pełnomocnik Marty M. zarzucił naruszenie art. 67, art. 76 ust. 1, art. 110, art. 111 u.k.w.h. oraz obrazę art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Powołując się na te podstawy kasacyjne, wniósł o zamianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej nr 191930.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z motywów zaskarżonego postanowienia wynika, że w realiach sprawy nie stanowiła - zdaniem Sądu Okręgowego - przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej okoliczność, iż w chwili dokonywania wpisu dłużnik osobisty wierzyciela nie był już właścicielem nieruchomości, gdyż dokonana wzmianka o złożeniu wniosku o wpis zapewnia pierwszeństwo dla wniosku późniejszego, ma także znaczenie dla ustalenia mocy wstecznej wpisu.

Skarżący, podejmując w kasacji polemikę z tym stanowiskiem, trafnie podniósł, że w judykaturze Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, iż wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, gdy dłużnik utracił prawo własności nieruchomości na skutek wcześniejszej czynności przeniesienia własności tej nieruchomości. Podkreśla się, że określona w art. 109 u.k.w.h. hipoteka przymusowa jest ustanawiana na jednostronny wniosek wierzyciela na podstawie tytułu wykonawczego w rozumieniu art. 776 k.p.c. i spełnia funkcje szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego. Ustanowienie hipoteki przymusowej wymaga wpisu do księgi wieczystej, wpis ma charakter konstytutywny, a dla jego ustanowienia nie jest potrzebna zgoda właściciela nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o ustanowienie hipoteki przymusowej, nie może kontrolować prawidłowości orzeczenia stanowiącego podstawę jej wpisu, nie ulega jednak wątpliwości, że powinien kontrolować, czy wpis następuje przeciwko właścicielowi nieruchomości, który jest dłużnikiem wnioskodawcy (uchwała Sądu Najwyższego z 30 V 1994 r. III CZP 72/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 235 oraz postanowienia: z 16 V 1997 r. III CKU 66/97 z 20 III 1998 r. I CKN 541/97 i z 13 XII 2001 r. IV CKN 369/01, niepubl.).

Nie budzi też wątpliwości, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje - na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. - zasada orzekania wyrażona w art. 316 § 1 k.p.c. Oznacza to, że sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego z chwili orzekania. Przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe nie zawierają normy znanej austriackiej ustawie hipotecznej z 25 VII 1871 r., która uznawała za miarodajny dla orzekania stan rzeczy z chwili złożenia wniosku (postanowienie z 28 VI 1995 r. II CRN 61/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 166).

Nie można też odmówić racji skarżącej, że skutek wsteczny wpisu - przewidziany w art. 29 u.k.w.h. - jest związany tylko z takim wpisem, który jest dopuszczalny w chwili jego dokonania, a nie w chwili złożenia wniosku. Dlatego wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, jeżeli dłużnik nie jest już właścicielem nieruchomości, chociażby wniosek o wpis hipoteki został złożony przed wpisem prawa własności. O mocy wstecznej wpisu można mówić dopiero wówczas, gdy wpis zostanie dokonany. Stanowisko to nawiązuje do poglądów nieraz

wyrażanych już w orzecznictwie Sądu Najwyższego (uchwała z 21 V 2002 r. III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 3, poz. 76 oraz postanowienia: z 25 IV 1995 r. I CKN 4/95 i z 19 III 200 r. I CKN 152/01, niepubl.).

Przepis art. 29 u.k.w.h., który stanowi, 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, dotyczy tylko wpisu (dokonanego). Do takiego wniosku prowadzi wykładnia językowa. Nie ma podstaw normatywnych do stosowania art. 29 u.k.w.h. do wzmianki o wpisie, gdyż nie jest ona wpisem w rozumieniu art. 626⁸ § 3 k.p.c., a rodzajem ostrzeżenia.

Trafny jest zarzut skarżącej, że w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nr 131733 w dziale III tej księgi był wpis roszczenia o przeniesienie własności działki 24/8 na rzecz Marty M., dokonany 31 I 2001 r. w związku z zawarciem 22 I 2001 r. notarialnej umowy przedwstępnej sprzedaży tej działki, w której strony określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do końca 31 III 2001 r. Oznacza to, że argumenty, które doprowadziły Sąd do wniosku, że Marta M. powinna mieć świadomość, iż "stan prawny" nieruchomości może ulec zmianie, dotyczą także wnioskodawcy, gdyż powinien się on liczyć z konsekwencjami realizacji wcześniej ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia przysługującego Marcie M.

Nie można też odmówić racji skarżącej, że Sąd przyjmując, iż sprzedaż części nieruchomości uzasadniała obciążenie jej hipoteką przymusową kaucyjną łączną, nie rozważył, czy nie zachodziła podstawa do zwolnienia jej od obciążenia, gdyż jest ona stosunkowo nieznaczną, a wartość pozostałej części nieruchomości zapewnia wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie (art. 90 u.k.w.h.).

Z przedstawionych powodów nie można odeprzeć zarzutów skarżącej, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem art. 67 i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Kasacja podlega zatem uwzględnieniu jako oparta na usprawiedliwionych podstawach (art. 393¹³ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c.).