



Sygn. akt II CSK 472/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Kredyt Bank - Spółki Akcyjnej w W.
przeciwko J. J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 20 kwietnia 2011 r.,

1) oddala skargę kasacyjną

**2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3600
(trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda Kredyt Banku SA w S. od wyroku Sądu Okręgowego, który oddalił powództwo skierowane przeciwko J. J. o zapłatę kwoty 275.000 złotych z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości lokalowej stanowiącej jej własność, na której ustanowiona jest hipoteka kaucyjna na rzecz powoda do kwoty 6.500.000 złotych.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne. Sądy obu instancji ustaliły, że jako zabezpieczenie umowy kredytu budowlanego z przeznaczeniem środków na zakup i dokończenie budowy obiektu mieszkalnego na nieruchomości stanowiącej własność kredytobiorcy, zawartej pomiędzy E. sp. z o.o. w S. i Kredyt Bank SA w W. w dniu 4 lipca 2002 r., została ustanowiona na nieruchomości hipoteka kaucyjna do kwoty 6.500.000 zł. Umową z dnia 11 marca 2005 r. T. sp. z o.o. nabyła od kredytobiorcy powyższą nieruchomość, a w dniu 22 czerwca 2006 r. pozwana J. zawarła z nabywcą umowę sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 1 wraz z udziałem w częściach wspólnych i użytkowaniu wieczystym. W księdze wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu ujawniono hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 6.500.000 zł zabezpieczającą kredyt budowlany i pozostającą do łącznej odpowiedzialności z księgą wieczystą nieruchomości macierzystej. Sąd Apelacyjny podzielił wykładnię art. 76 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej u.k.w.h.) dokonaną przez Sąd Okręgowy. Wskazał nadto, iż wejście w życie z dniem 20 lutego 2011 r. artykułu 76 u.k.w.h w nowym brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075, dalej ustawa nowelizująca) pozostaje, wobec treści art. 10 ust. 2 tej ustawy, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu drugiej instancji powstanie hipoteki łącznej powstałej z mocy prawa stanowi konsekwencję dwóch zdarzeń prawnych, z których pierwszym jest obciążenie nieruchomości hipoteką, a drugim podział

nieruchomości, przy czym dopiero drugie zdarzenie stanowi źródło powstania hipoteki łącznej. Ponieważ w myśl art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej o tym, w jakim brzmieniu znajduje zastosowanie art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h. decyduje data powstania hipoteki, to data podziału nieruchomości, jako źródła powstania hipoteki łącznej, będzie stanowiła datę graniczną stosowania przepisów w aktualnym lub zmienionym brzmieniu, a nie data powstania hipoteki obciążającej nieruchomość. W konsekwencji, oceny skutków podziału nieruchomości dokonanego przed zmianą art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h. należy dokonać według dotychczasowego brzmienia. Sąd Apelacyjny uznał nadto, że zgodnie z dotychczasową linią orzecniczą, przepis ten znajduje zastosowanie w przypadku podziału nieruchomości polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokali, jak również brak jest podstaw do przyjęcia, że ochrona dotyczy tylko nabywców lokali położonych na takiej nieruchomości, na której z kredytu sfinansowano budowę co najmniej dwóch budynków mieszkalnych. W konsekwencji, skoro zasada przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. została wyłączona poprzez zastosowanie ustępu 4 i wskutek tego hipoteka nie przeszła na nowo utworzoną nieruchomość, a strony nie uregulowały powstania hipoteki umową, nie powstała hipoteka łączna na wydzielonej nieruchomości.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 k.p.c.) powód zarzucił naruszenie prawa materialnego - art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 11 maja 2001 r. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że ma on zastosowanie także w wypadku wydzielania nieruchomości zabudowanej tylko jednym domem mieszkalnym, obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony na budowę tylko tego domu, odrębnego lokalu znajdującego się w tym domu, a nie wyłącznie w przypadku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony na budowę co najmniej dwóch domów mieszkalnych, polegającego na przeniesieniu własności części zabudowanej domem mieszkalnym; - art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, wbrew przepisowi art. 10 ust. 2 tej ustawy.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutu naruszenia art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 26 czerwca 2009 r. oraz przedstawionego zagadnienia prawnego sprowadza się do rozstrzygnięcia zasięgu czasowego stosowania tego przepisu do hipoteki łącznej powstałej wskutek podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym.

Przepisy art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w okresie przed wejściem w życie ustawy nowelizującej tj. dniem 20 lutego 2011 r., jak i art. 76 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. po jej wejściu w życie, ustanawiają jednolicie zasadę, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Istotna zmiana nastąpiła natomiast w treści ustępu czwartego. Przed nowelizacją stanowił on, że przepisu ustępu pierwszego nie stosuje się do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i w takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Po nowelizacji stanowi natomiast, że w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywca może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału, a w wypadku określenia sposobu podziału hipoteki w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawnienia w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.

Konstrukcja ustawowa hipoteki łącznej przyjęta w art. 76 ust. 1 oraz 2 zd. 1 u.k.w.h. zapewnia wierzytelności hipotecznej bezwzględną ochronę, bowiem zabezpiecza tę wierzytelność na kilku nieruchomościach hipoteką, która jest utrzymywana aż do jej wygaśnięcia. Sytuację dłużnika hipotecznego nieruchomości

obciążonej hipoteką łączną łagodzi możliwość dokonania podziału hipoteki jednostronną czynnością wierzyciela hipotecznego (ustęp 1 zd. 2) albo rozwiązanie przewidziane w ustępie czwartym. Jest ono zdecydowanie korzystniejsze dla właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką łączną w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 r., ponieważ może prowadzić nawet do sytuacji, w której hipoteka łączna nie powstanie mimo podziału nieruchomości, wobec braku umowy o podział hipoteki. Natomiast po tej dacie ustawodawca przyznał nabywcy wydzielonej nieruchomości prawo żądania podziału hipoteki stosownie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału, albo według zasad określonych w umowie o ustanowienie hipoteki. Zupełnie inna jest zatem sytuacja prawna wierzyciela hipotecznego jak i nabywcy nieruchomości wydzielonej wskutek podziału nieruchomości obciążonej. Stąd istotne jest przesądzenie kwestii intertemporalnych związanych z wprowadzeniem nowego brzmienia art. 76 ust. 4 u.k.w.h. ustawą nowelizującą z dnia 26 czerwca 2009 r. Ustawa ta zawiera przepis przechodni stanowiąc w art. 10 zd. 1 i 2, że do hipotek zwykłych i kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nie objętych hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, który stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą. Z brzmienia przepisu nie wynika zatem, by ustawa regulowała w całości kwestie intertemporalne, a zwłaszcza nie wynika zasada działania ustawy wstecz. Jest to zgodne z wyrażoną w art. 3 k.c. zasadą *lex retro non agit* nakazującą dokonanie oceny skutków zdarzeń prawnych na podstawie ustawy obowiązującej w czasie, w której zdarzenie nastąpiło. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z dnia 16 października 2008 r., III CZP 71/08 (OSN 2009, Nr 4, poz. 49) dotyczącej kwestii intertemporalnych związanych z wejściem w życie ustawy nowelizującej art. 76 ust. 4 u.k.w.h. z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 635), poza działaniem tej zasady pozostaje kwestia oceny treści powstałego pod rządem uchylonej ustawy stosunku prawnego oraz konsekwencji prawnych zdarzeń związanych z tym stosunkiem, zrealizowanych po wejściu w życie nowych przepisów. Podzielił także ugruntowany pogląd doktryny i orzecznictwa w przedmiocie dopuszczalności

wywodzenia norm rozstrzygających kolizje powstające w związku z wejściem w życie innych ustaw z reguły intertemporalnych dotyczących aktów prawnych o charakterze kodeksów i w konsekwencji opowiedział się za stosowaniem *per analogiam* art. XXXVIII p.w.k.c. i art. 117 u.k.w.h. Dodać do powyższych przepisów należy także art. 116 ust. 2 u.k.w.h. stanowiący, że czynności dokonane przed dniem wejścia w życie ustawy są skuteczne, jeżeli nie naruszyły przepisów dotychczasowych.

Zważywszy zatem na fakt, że art. 76 ust. 4 w nowym brzmieniu ma zastosowanie, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej, do hipoteki kaucyjnej powstałej przed datą wejścia nowelizacji w życie, należy się odnieść do kwestii powstania hipoteki w sprawie niniejszej.

Cechą charakterystyczną hipoteki łącznej jest to, że obciąża ona, celem zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, co najmniej dwie nieruchomości i obciążenie łączne dochodzi do skutku poprzez dokonanie wpisów we wszystkich księgach. W myśl art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka łączna powstaje w razie podziału nieruchomości. Mimo początkowej rozbieżności stanowisk Sądu Najwyższego, ostatecznie ugruntował się pogląd, że zdarzeniem warunkującym zastosowanie ustępu czwartego tego przepisu (w wersji sprzed nowelizacji z dnia 20 lutego 2011 r.) jest podział nieruchomości obciążonej hipoteką, do którego dochodzi w dacie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, w/w uchwała z dnia 16 października 2008 r.), a nie ustanowienie hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych. Pytaniem zatem jest, czy z uwagi na treść art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej, w wypadku dokonania podziału nieruchomości przed datą wejścia w życie nowelizacji tj. przed 20 lutego 2011 r., zastosowanie będzie miał art. 76 ust. 4 w brzmieniu dotychczasowym, czy znowelizowanym. Mając na uwadze, że nowela nie uchybia skutkom zdarzeń powstałych przed jej wejściem w życie, nie może ulegać wątpliwości, że podział nieruchomości, który nastąpił pod rządami przepisów obowiązujących przed nowelizacją, wywołał skutki prawne określone tymi przepisami. Skutki prawne, o ile zostały spełnione przesłanki określone w ustępie czwartym następowały z mocy prawa i nie było potrzebne podjęcie akcji ani przez właściciela

nieruchomości wydzielonej, ani przez dłużnika hipotecznego lub wierzyciela. Skoro zatem obowiązujący ówczesnie ustęp czwarty przewidywał, że ustępu pierwszego nie stosuje się w wypadku hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, to skutkiem prawnym podziału takiej nieruchomości było, że hipoteka łączna nie powstała chyba, że istniała umowa regulująca sposób podziału hipoteki. Konsekwencją zaś powyższego jest, iż nie ma zastosowania art. 10 ustawy nowelizującej do tych stanów faktycznych, w których podział nieruchomości obciążonej hipoteką nastąpił przed wejściem w życie ustawy nowelizującej i nie została zawarta umowa o podziale hipoteki. Ponieważ chwilą rozstrzygającą o podziale nieruchomości jest data ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu, zatem dotyczy to zarówno pierwszego wyodrębnienia dokonanego przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, jak i wyodrębnień kolejnych lokali. Odmienne stanowisko prowadziłoby do niedopuszczalnej ingerencji w ustaloną ustawowo, przed nowelizacją, sytuację prawną nabywców i wierzyciela. Reasumując, artykuł 76 ust. 4 w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 26 czerwca 2009 r. ma zastosowanie do hipoteki łącznej powstałej w wyniku podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, jeżeli podział ten nastąpił po wejściu w życie tej ustawy. Natomiast w wypadku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, polegającego na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, dokonanego przed wejściem w życie wymienionej ustawy, art. 76 ust. 4 u.k.w.h. ma zastosowanie w brzmieniu dotychczasowym.

Brak jest podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece – ustawy kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635). Przepis ten, aczkolwiek sformułowany jest nieprecyzyjnie, nie daje podstawy do dokonania wykładni zaprezentowanej

przez skarżącego. W zdaniu pierwszym ustawodawca zawęży stosowanie ustępu czwartego jedynie do sytuacji, w której hipoteka zabezpiecza kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, przy czym sformułowanie „na budowę domów mieszkalnych” określa cel kredytu. Użycie liczby mnogiej nie oznacza, że przepis ma zastosowanie tylko w wypadku, gdy kredyt został udzielony na budowę więcej, niż jednego budynku mieszkalnego. W dalszej części zdania mowa jest o podziale nieruchomości, a zatem łączne odczytanie całego zdania nie pozwala na dokonanie innej wykładni gramatycznej, niż ta, że intencją ustawodawcy było, by w każdym wypadku obciążenia hipoteką nieruchomości, na której został wybudowany dom mieszkalny (lub domy mieszkalne) przepis ten miał zastosowanie. Zwrócić uwagę bowiem należy, że hipoteka obciąża nieruchomość, a zatem możliwa jest sytuacja, że będzie ona zabudowana jednym, lub wieloma budynkami mieszkalnymi. Trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, że brak jest racji uzasadnionych społecznie, prawnie lub ekonomicznie do różnicowania sytuacji prawnej nabywców nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (lokałem) od ilości sfinansowanych z kredytu budynków mieszkalnych.

Uznając skargę kasacyjną za pozbawioną uzasadnionych podstaw orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., o kosztach rozstrzygając na podstawie art. 108 § 1 i art. 98 k.p.c.