

POSTANOWIENIE

Dnia 28 sierpnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku U. M. V. i D. N. V.

przy uczestnictwie S. Spółki Jawnej z siedzibą w S., A. W., M. W., M. F., K. F., M. C. i I. C.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 sierpnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania A. W. i M. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 6 września 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala skargę kasacyjną i ustala, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania kasacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

W akcie notarialnym z dnia 20 stycznia 2016 r., dokumentującym umowę przeniesienia własności i sprzedaży (dalej – „Umowa sprzedaży”), mocą której S. Spółka jawna w S. (dalej – „Deweloper”) przeniósł na U. H. M. V. i D. N. V. własność nieruchomości lokalowej nr [...] (dalej – „Lokal”), nabywcy wniesli m.in. o wpis w dziale II prowadzonej dla Lokalu księgi wieczystej nr (...) (dalej – „Księga Lokalu”) prawa własności Lokalu na ich rzecz na prawach wspólności ustawowej.

W dniu 12 lutego 2016 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w W. dokonał wnioskowanego wpisu.

Orzeczenie to zostało zaskarżone przez wnioskodawców w części dotyczącej wpisu w dziale IV Księgi Lokalu hipoteki przymusowej w kwocie 5.320.657,80 zł na rzecz uczestników M. i A. W., wpisu w dziale III Księgi Lokalu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale Dewelopera oraz wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) (dalej – „Księga macierzysta”), prowadzonej dla nieruchomości z której wyodrębniono Lokal (dalej – „Nieruchomość macierzysta”), punktu 10 - listy nieruchomości współobciążonych. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm., dalej – „u.k.w.h.”) wnioskodawcy wnieśli o wykreślenie wpisów w dziale III i IV Księgi Lokalu, tak aby nabyli prawo do Lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich. W uzasadnieniu powołali się na to, że dokonany przez Referendarza wpis wynikający z Umowy sprzedaży był realizacją roszczenia skarżących, wynikającego z notarialnej umowy deweloperskiej z dnia 27 kwietnia 2015 r. (dalej – „Umowa deweloperska”) i ujawnionego w Księdze macierzystej w dniu 30 kwietnia 2015 r. Podnieśli, że art. 18 u.k.w.h. w związku z roszczeniem skarżących o przeniesienie własności Lokalu bez jakichkolwiek obciążeń, wynikającym z Umowy deweloperskiej, i zapłatą 100% ceny w dniu podpisania tej Umowy uniemożliwia współobciążenie hipotekami oraz egzekucją Lokalu skarżących.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w W. utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że mocą Umowy sprzedaży, zawartą w wykonaniu zobowiązania wynikającego z Umowy deweloperskiej, Deweloper przeniósł na rzecz wnioskodawców własność Lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem w Nieruchomości macierzystej. Przed wpisem w tym charakterze wnioskodawców, w Księdze Lokalu jako właściciel figurował Deweloper, a sama Księga została założona w dniu 6 października 2015 r. na jego wniosek. W jej dziale III, w dniu zawarcia Umowy sprzedaży, zamieszczone były wpisy: ostrzeżenia o wszczęciu

egzekucji z nieruchomości na udziale 2 — Dewelopera w sprawie wszczętej na wniosek wierzyciela M. C., ujawnienia przyłączenia się kolejnych wierzycieli, tj. M. W. i A. W., M. F. i K. F. i I. C., nadto roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr [...] oraz przeniesienie jego własności wraz z odpowiednim udziałem związanym z tym lokalem na rzecz D. N. V.. Natomiast w dziale IV Księgi Lokalu figurowała hipoteka przymusowa w kwocie 5.320.657,00 zł na rzecz uczestników M. i A. W. (dalej – „Hipoteka”). Roszczenie o wyodrębnienie i przeniesienie własności Lokalu było pierwotnie ujawnione w Księdze macierzystej, a następnie dokonano wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i przyłączenia się kolejnych wierzycieli oraz wpisu Hipoteki.

Sąd Rejonowy ocenił, że art. 18 u.k.w.h., na który powoływali się skarżący, nie uzasadnia ich żądania, gdyż ma zastosowanie tylko do praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu roszczenia. Tym samym nie odnosi się ani do wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości ani do wpisu hipoteki przymusowej, która powstaje na podstawie tytułu wykonawczego. Nadto zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. W rezultacie Sąd pierwszej instancji uznał, że Referendarz sądowy, dokonując wpisu nowych właścicieli lokalu, którzy nabyli go w wykonaniu zapisów Umowy deweloperskiej, zasadnie nie wykreślił z urzędu wpisów dotyczących ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, przyłączenia się kolejnych wierzycieli, jak również Hipoteki.

Wskutek apelacji wnioskodawców postanowieniem z dnia 6 września 2017 r. Sąd Okręgowy w G. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 27 stycznia 2017 r. w ten sposób, że nakazał Sądowi Rejonowemu wykreślić Hipotekę wpisaną w dziale IV Księgi Lokalu, a w pozostałym zakresie - utrzymać w mocy zaskarżony wpis (pkt I). Oddalił apelację w pozostałym zakresie i oddalił wniosek o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego (pkt II i III).

Sąd Odwoławczy zaakceptował w pełni i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, natomiast za nieprawidłowe uznał stanowisko tego Sądu co do utrzymania w mocy wpisu Referendarza sądowego, mocą którego z działu IV Księgi Lokalu nie wykreślono Hipoteki.

Zgodził się wprowadzić z poglądem, że art. 18 u.k.w.h. nie może być podstawą wykreślenia z urzędu wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości albo wpisu hipoteki przymusowej - nie są to prawa nabyte przez czynność prawną, a tylko do takich przepis ten się odnosi – jednakże stwierdził zarazem, iż zasadność utrzymania wpisu Hipoteki należy oceniać z uwzględnieniem art. 76 ust. 5 u.k.h.w., wprowadzonego mocą art. 404 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (ówcześnie Dz. U. z 2015 r., poz. 978; dalej – „Nowelizacja art. 76”) i obowiązującego od dnia 1 stycznia 2016 r., który stanowi, iż w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. Przyjął, że art. 76 ust. 5 u.k.w.h. odnosi się zarówno do hipotek umownych, jak i przymusowych, oraz że – wobec braku przepisów przejściowych Nowelizacji art. 76 – o jego zastosowaniu decyduje chwila podziału nieruchomości, który *in casu* nastąpił „w dniu 24 lutego 2016 r., to jest w dniu dokonania wpisu przez referendarza sądowego — założenia księgi wieczystej nr (...) dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość” (k. 193). Sąd Okręgowy uznał również, że w sytuacji realizacji roszczenia z umowy deweloperskiej przepis ma zastosowanie „zarówno do wyodrębnienia nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy, jak również jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości, gdzie mamy do czynienia jedynie z późniejszym przeniesieniem własności w wyniku realizacji roszczenia”. W rezultacie stwierdził, że dokonanie podziału nieruchomości pod rządami znowelizowanego art. 76 ust 5 u.k.w.h. skutkuje przyjęciem, iż nieruchomości utworzone przez podział nie są obciążone hipoteką, jeżeli – a tak stało się *in casu* - podział ten nastąpił w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki.

Sąd odwoławczy zgodził się natomiast ze stanowiskiem Sądu Rejonowego co do braku podstaw do wykreślenia z działu III Księgi Lokalu wzmianek o wszczęciu egzekucji i kolejnych przyłączeń do toczącej się egzekucji.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli wnioskodawcy w części oddalającej ich apelację, jednakże została ona odrzucona postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2019 r., IV CSK 260/18 (nie publ.).

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli skargą kasacyjną także uczestnicy A. W. i M. W., w części uwzględniającej apelację wnioskodawców (pkt I). Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 930 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art 76 ust. 5 u.k.w.h. skarżący dopatrzili się w zastosowaniu tego przepisu, podczas gdy - ich zdaniem - w okolicznościach sprawy należało zastosować art. 76 ust. 4 u.k.w.h., z którego wynika, że w razie podziału zabudowanej nieruchomości obciążonej hipoteką powstaje z chwilą podziału hipoteka łączna na wszystkich lokalach wyodrębnionych w nieruchomości, zaś sąd z urzędu przy zakładaniu dla wyodrębnionego lokalu nowej księgi wieczystej wpisuje ją do nowo założonej księgi. W ocenie skarżących, skutki podziału, o którym mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., zostały potraktowane w sposób szczególny, co wyklucza zastosowanie art. 76 ust. 5 u.k.w.h.

Argumentacja ta nie jest jednak przekonująca, gdyż wbrew systematyce art. 76 u.k.w.h. i *ratio legis* ustępu 5, zakłada, że art. 76 ust. 4 u.k.w.h. wyłącza zastosowanie art. 76 ust. 5 u.k.w.h. Tymczasem racje te skłaniają do wniosku, że jest przeciwnie, tzn. art. 76 ust. 5 u.k.w.h. wyłącza – w zakresie swej regulacji - zastosowanie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Uzasadnienie Nowelizacji art. 76 nie pozostawia wątpliwości, że jej celem było „zachowanie realności zabezpieczenia” roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki i że w założeniu projektodawców, dzięki regule wyrażonej w art. 76 ust. 5 „ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia, w szczególności o wyodrębnienie lokalu, uzyska rzeczywistą skuteczność względem wszystkich praw (w szczególności hipoteki) ujawnionych później” (por. Sejm VII kadencji, druk nr 2824, pkt IV.2, s. 104). W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już trafnie, że reguła ta jest zgodna z zasadą pierwszeństwa, w myśl której – w braku odmiennej regulacji szczególnej - prawo wpisane później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa

wpisanego wcześniej, i służy przede wszystkim ochronie nabywców lokali budowanych w wyniku zawartych umów deweloperskich, a jej zakres zastosowania obejmuje też hipotekę przymusową (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16 i III CSK 385/16, nie publ., z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17, nie publ., z dnia 3 sierpnia 2018 r., IV CSK 138/18, nie publ. i z dnia 7 marca 2019 r., IV CSK 610/17, nie publ.).

Zastosowanie art. 76 ust. 5 u.k.w.h. w okolicznościach sprawy może budzić wątpliwości z innych względów niż powołane w skardze kasacyjnej. Oparte bowiem było na założeniu, że do wyodrębnienia Lokalu doszło po dniu 1 stycznia 2016 r., przy czym Sąd Okręgowy odwołał się do założenia w dniu 24 lutego 2016 r. księgi wieczystej nr (...) (k. 193). Świadczy to o pomyłce, gdyż zgodnie z ustaleniami do wpisu wyodrębnionego Lokalu do nowej księgi wieczystej doszło w dniu 6 października 2015 r. i była to księga nr (...).

In casu wystąpiła zatem sytuacja, w której do wyodrębnienia Lokalu – i tym samym podziału Nieruchomości macierzystej obciążonej Hipoteką - doszło przed wejściem w życie art. 76 ust. 5 u.k.w.h. (1 stycznia 2016 r.), natomiast do jego zbycia na rzecz wnioskodawców – po tym dniu. Przy założeniu, że o możliwości zastosowania art. 76 ust. 5 u.k.w.h. w aspekcie czasowym decyduje obowiązywanie tego przepisu w dniu podziału nieruchomości (por. odpowiednio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04, nie publ.), prowadziłoby to do wniosku, iż w okolicznościach niniejszej sprawy do zastosowania tego rzeczywiście nie było postaw. Kwestia nie jest jednak bynajmniej oczywista, gdyż względy celowościowe mogą skłaniać do rozszerzającej wykładni przepisu, tak by obejmował on również tego rodzaju sytuacje. Z punktu widzenia racji leżących u podstaw art. 76 ust. 5 u.k.w.h. okoliczność, że do wyodrębnienia i zbycia lokalu dochodzi w dwóch rozłożonych w czasie etapach a nie równocześnie, jawi się jako techniczna i poniekąd przypadkowa, najistotniejsze zaś jest to, by nabywca lokalu, który realizuje swe roszczenie o wyodrębnienie i przeniesienie lokalu wynikające z umowy deweloperskiej, nabywał lokal bez obciążenia hipoteką ustanowioną po ujawnieniu tego roszczenia w macierzystej księdze wieczystej. W razie zaakceptowania tej interpretacji (por. wydane w bliźniaczej sprawie postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 7 marca 2019 r., IV CSK 610/17; por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. III CSK 379/16, nie publ., z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17, IV CSK 623/17 i IV CSK 2/18, nie publ.) – rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiadałoby prawu (por. art. 398¹⁴ k.p.c.).

Konkluzja ta zachowuje swą aktualność także w razie odrzucenia przedstawionej, rozszerzającej wykładni art. 76 ust. 5 u.k.w.h. Wbrew bowiem poglądom Sądów obu instancji, a w zgodzie z najnowszym orzecznictwem Sądu Najwyższego należałoby wówczas uznać, że podstawą wykreślenia Hipoteki z Księgi Lokalu jest art. 18 u.k.w.h., który stanowi, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Zgodnie z przeważającym obecnie, trafnym poglądem przepis ma zastosowanie także w razie kolizji między roszczeniem o przeniesienie własności nieruchomości bez obciążeń a hipoteką (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r., V CSK 433/12, nie publ. i z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17, IV CSK 623/17 i IV CSK 2/18 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 57/18, nie publ.), co dotyczy także hipoteki przymusowej. W rezultacie nie podlega ona wpisowi do księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu, jeżeli narusza prawo własności jego nabywcy, do którego odnosiło się roszczenie ujawnione w macierzystej księdze wieczystej przed wpisem hipoteki (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16 i III CSK 385/16 oraz z dnia 7 marca 2019 r., IV CSK 610/17). Za stanowiskiem takim przemawiają względy celowościowe oraz spostrzeżenie, że do wpisu hipoteki przymusowej co do zasady niezbędne jest – oprócz tytułu wykonawczego (art. 109 ust. 1 u.k.w.h.) – także żądanie wierzyciela dokonania stosownego wpisu, kwalifikowane niekiedy jako jego „jednostronne oświadczenie” (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16 i III CSK 385/16, z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17, nie publ., z dnia 7 marca 2019 r., IV CSK 610/17). Nawet jeżeli – jak wskazuje się w doktrynie - żądanie to ma jedynie charakter procesowy i nie stanowi jednostronnej czynności prawnej,

w kontekście art. 17-18 u.k.w.h. nabycie hipoteki przymusowej powinno być zrównane z nabyciem prawa przez czynność prawną.

Zarzucane w skardze kasacyjnej naruszenie art. 930 § 1 k.p.c. miało polegać na przyjęciu, że Hipoteka podlegała wykreśleniu, podczas gdy została ona wpisana do Księgi macierzystej przed przeniesieniem własności nieruchomości, przy czym nabywca nieruchomości przy zawieraniu aktu notarialnego znał treść księgi wieczystej. Zdaniem skarżących, z art. 930 § 1 k.p.c. wynika, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu wprowadzić nie jest zakazane, jednak nie wpływa na bieg postępowania egzekucyjnego, a wierzyciel, na rzecz którego nieruchomość została zajęta, może zaspokoić się ze sprzedanej nieruchomości tak, jakby nieruchomość ta należała w dalszym ciągu do majątku jego dłużnika, bez względu na zmianę właściciela. Nabywca nieruchomości zajętej w toku egzekucji musi zatem liczyć się z tym, że egzekucja skierowana do tej nieruchomości, będzie trwać w dalszym ciągu.

Argumentacja ta nie jest jednak trafna już z tego względu, że przedmiotem regulacji art. 930 § 1 k.p.c. nie jest rozstrzygnięcie kolizji między ujawnionym w księdze roszczeniem o przeniesienie własności nieruchomości (i prawem nabytym w wykonaniu tego roszczenia), a ustanowioną później hipoteką przymusową, w związku z czym przepis ten nie może podważać reguł wynikających z art. 18 i art. 76 ust. 5 u.k.w.h. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17, IV CSK 623/17 i IV CSK 2/18 oraz z dnia 3 sierpnia 2018 r., IV CSK 138/18).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz – co do kosztów – art. 520 § 1 w związku z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.