

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

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

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

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 września 2019 r.,

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

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

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

1) oddała skargę kasacyjną,

**2) ustala, że wszyscy uczestnicy postępowania kasacyjnego
ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy U.H.M.V. i D.N.V. wnieśli o wpis przysługującego im prawa własności w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla bliżej opisanego lokalu [...]1 stanowiącego przedmiot odrębnej własności.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 15 maja 2015 r. małżonkowie zawarli z S. spółką jawną w S. (dalej deweloper) umowę w formie aktu notarialnego (rep. A nr

(...)), na podstawie której deweloper zobowiązał się wybudować i przenieść na rzecz kontrahentów bliżej opisany w umowie lokal [...]1 wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej bez żadnych obciążeń, a nabywcy zobowiązali się uiścić ustaloną cenę. Wynikające z tej umowy roszczenie nabywców o przeniesienie na ich rzecz prawa własności opisanego lokalu zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr (...). Oświadczeniem złożonym w dniu 15 września 2015 r. w formie aktu notarialnego, deweloper jako właściciel nieruchomości ustanowił odrębną własność lokalu [...]1 i wniósł o założenie dla lokalu odrębnej księgi wieczystej. Postanowieniem z dnia 7 października 2015 r. Sąd Rejonowy założył dla tego lokalu księgę wieczystą (...), w której ujawnił w dziale II S. s. j. jako właściciela lokalu. W dziale III księgi lokalowej ujawniono ponadto przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej (...) wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z przysługującym deweloperowi udziału w nieruchomości, a także wpis roszczenia U.H.M.V. i D.N.V. o przeniesienie na ich rzecz prawa własności przedmiotowego lokalu. Postanowieniem z dnia 3 listopada 2015 r. w dziale IV księgi lokalowej (...) wpisano hipotekę przymusową w kwocie 5 320 657,80 zł na rzecz wierzycieli M.W. i A.W. na podstawie ich wniosku złożonego w oparciu o załączony do wniosku tytuł wykonawczy. Hipotekę tę ujawniono także w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

W dniu 20 stycznia 2016 r. wnioskodawcy zawarli z deweloperem notarialną umowę sprzedaży wyżej opisanego lokalu [...]1, w której zawarli wniosek o wpis przysługującego im prawa własności w dziale II księgi wieczystej (...). W dniu 22 lutego 2016 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w W. dokonał wpisu zgodnie z żądaniem wniosku. Małżonkowie zaskarżyli to orzeczenie w zakresie widniejących w dziale III księgi lokalowej (...) wpisów ostrzeżeń o postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości oraz w zakresie wpisu w dziale IV księgi lokalowej opisaney wyżej hipoteki przymusowej. Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w W. utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza.

Wskutek apelacji wnioskodawców Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 6 września 2017 r. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym w

ten sposób, że nakazał Sądowi Rejonowemu w W. wykreślenie hipoteki przymusowej w wysokości 5 320 657,80 zł wpisanej w dziale IV księgi wieczystej (...) na rzecz wierzycieli M.W. i A.W.. Oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

W skardze kasacyjnej od tego postanowienia uczestnicy postępowania M.W. i A.W. zarzucili naruszenie art 76 ust. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. nr 2018 r. poz. 1916 - dalej u.k.w.h.) przez jego błędne zastosowanie prowadzące do wadliwego wykreślenia hipoteki, podczas gdy w ustalonym w sprawie stanie faktycznym zastosowanie powinna mieć, ich zdaniem, norma wyrażona w art. 76 ust. 4 tej ustawy. Zarzucili także naruszenie art. 930 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie i wadliwe przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż wykreśleniu z księgi lokalowej podlega hipoteka przymusowa ustanowiona na nieruchomości i ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości (...) przed przeniesieniem na rzecz wnioskodawców własności wyodrębnionego lokalu [...]1 na podstawie umowy z dnia 20 stycznia 2016 r. Formułując te podstawy kasacyjne, skarżący domagali się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 u.w.k.h., w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, w tym między innymi roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych. Wpisane roszczenie staje się skuteczne wobec osób trzecich oraz względem praw nabytych w stosunku do nieruchomości w drodze czynności prawnych po dokonaniu wpisu (art. 17 u.k.w.h.). Art. 18 u.k.w.h. przewiduje także, 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. Wynikające z umowy deweloperskiej z dnia 15 maja 2015 r. roszczenie małżonków

V. o przeniesienie na ich rzecz lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ((...)) przed ujawnieniem w tej księdze hipoteki przymusowej na rzecz małżonków Wojtkowskich. Wyodrębnienie lokalu [...]1, założenie dla niego nowej księgi wieczystej (lokalowej) (...) oraz ujawnienie w dziale III księgi lokalowej roszczenia małżonków V. o przeniesienie na ich rzecz prawa własności tego lokalu nastąpiło w październiku 2015 r., natomiast hipotekę przymusową na rzecz wierzycieli wpisano w dziale IV obu wskazanych ksiąg wieczystych w listopadzie 2015 r. Dopuszczalność współobciążenia hipoteką przymusową nieruchomości lokalowej B17 należy ocenić w świetle przepisów art. 76 u.k.w.h, przy czym sporne było, czy zastosowanie znajduje art. 76 ust. 5, jak przyjął Sąd Okręgowy, czy art. 76 ust. 4, jak wywodzą skarżący.

Stosownie do art. 76 ust. 4 u.k.w.h., w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy. Opisaną zasadę wyłącza jednak art. 76 ust. 5 u.k.w.h. przewidujący, że 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. Z pisemnego uzasadnienia projektu nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegającego na dodaniu art. 76 ust. 5 (co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2016 r.) wynika, że przepis ten miał na celu wzmocnienie realności zabezpieczenia interesów osób, którym przysługują ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości prawa osobiste i roszczenia przez stworzenie mechanizmu podwyższenia skuteczności tych praw i roszczeń względem wszystkich praw (zwłaszcza hipotek) ujawnionych później. Odpowiada to zasadzie pierwszeństwa, zgodnie z którą – w braku odmiennych uregulowań – prawo wpisane później nie może być realizowane z uszczerbkiem dla prawa

wpisanego wcześniej i służy ochronie interesów nabywców lokali wznoszonych w oparciu o umowy deweloperskie; zakres zastosowania obejmuje także hipotekę przymusową (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16, niepubl. z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16, niepubl., z dnia 29 maja 2018 r., IV CSK 624/17 niepubl. oraz z dnia 29 maja 2018 r., IV CSK 2/18 niepubl.). Okoliczności faktyczne tej sprawy odpowiadają hipotezie tej normy z tym zastrzeżeniem, że lokal [...]1 został wyodrębniony w drodze oświadczenia dewelopera w październiku 2015 r. zaś zbyty na rzecz wnioskodawców w styczniu 2016 r., a zatem pod rządem art. 76 ust. 5 u.k.w.h. W ocenie Sądu Najwyższego nie stoi to na przeszkodzie zastosowaniu art. 76 ust. 5 u.k.w.h. w okolicznościach tej sprawy. Przemawia za tym podyktowana względami celowościowymi wykładnia rozszerzająca tej normy. Chodzi tu bowiem o ochronę roszczenia wnioskodawców o nabycie lokalu wolnego od obciążeń, za który nabywcy już zapłacili pełną cenę, roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości i przeniesionego następnie do księgi lokalowej założonej w wyniku jednostronnego oświadczenia dewelopera o wyodrębnieniu lokalu, na które to działania wnioskodawcy nie mieli żadnego wpływu. Wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż mająca na celu realizację ujawnionego roszczenia małżonków V. mogło nastąpić także dopiero w umowie z dnia 20 stycznia 2016 r.; istotą pozostaje zapewnienie, aby nabywca kupił lokal bez obciążenia go hipoteką przymusową ujawnioną w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (macierzystej) po wpisaniu opisanego roszczenia wnioskodawców. Można także przyjąć, w ślad za przedstawionymi w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądami, że art. 18 u.k.w.h. znajduje zastosowanie także w przypadku kolizji między roszczeniem o przeniesienie prawa własności nieruchomości a hipoteką, w tym przymusową (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r., V CSK 433/12, niepubl., z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17, niepubl., z dnia 29 maja 2018 r., IV CSK 2/18 niepubl. oraz z dnia 29 maja 2018 r., IV CSK 623/17, niepubl.). Hipoteka przymusowa ujawniona w księdze macierzystej nie podlega zatem przeniesieniu do księgi założonej dla wyodrębnionego lokalu w wyniku zawarcia umowy sprzedaży realizującej wcześniej ujawnione (przed wpisem hipoteki) w księdze roszczenie nabywców o przeniesienie prawa własności tego

lokalu. Za poglądem tym przemawiają względy celowościowe oraz to, że do wpisu hipoteki przymusowej niezbędny jest tytuł wykonawczy oraz wniosek wierzyciela, kwalifikowany niekiedy jako jednostronne oświadczenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16, niepubl. z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16, niepubl., z dnia 29 maja 2018 r., IV CSK 624/17, niepubl.). W nauce prawa wskazuje się wprawdzie, że żądanie wpisu hipoteki ma charakter procesowy, niemniej jednak z motywów przedstawionych wyżej, nabycie hipoteki powinno być zrównane z nabyciem prawa przez czynność prawną w rozumieniu art. 17 i 18 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2019 r., IV CSK 260/18, niepubl.).

Sformułowany w skardze zarzut naruszenia art. 930 k.p.c. także nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem jego przedmiotem nie jest rozwiązanie kolizji między ujawnionym wcześniej roszczeniem o przeniesienie prawa własności nieruchomości i prawem nabytym w jego realizacji a następczym wpisem hipoteki przymusowej, w związku z czym nie może on podważać reguł wynikających z art. 18 i art. 76 ust. 5 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2019 r., IV CSK 260/18, niepubl.).

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ i art. 520 § 1 w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.).

as]

aj