

POSTANOWIENIE

Dnia 7 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku M. B. i D. B.

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

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy D. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 30 listopada 2016 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie w zakresie pkt. 1 i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 3 listopada 2015 r., zawartym w akcie notarialnym z dnia 30 października 2015 r., stanowiącym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i przeniesienia własności, wnioskodawcy M. B. i D. B. wnieśli o wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) wskazanego lokalu mieszkalnego i założenia dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem własności wnioskodawców na prawach

wspólności ustawowej małżeńskiej. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w W. dokonał dnia 30 listopada 2015 r. wpisu zgodnie z wnioskiem i założona została księga wieczysta nr (...), w której wpisano ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale S. spółka jawna w S. na wniosek jej wierzyciela, do którego przyłączyli się dalsi wierzyciele, będący uczestnikami w niniejszej sprawie oraz wpisano hipoteki przymusowe łączne w kwotach 5 320 657,80 złotych na rzecz M. W. i A. W., 165 000 złotych na rzecz P. C. i I. C. oraz 32 720,17 złotych na rzecz A. F.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w W., w wyniku rozpoznania skargi wnioskodawców uchylił wpis w części dotyczącej ostrzeżenia i przyłączenia się kolejnych wierzycieli oraz wskazanych hipotek przymusowych, umarzając w tym zakresie postępowanie. Uznał, że treść i forma wniosku zawartego w akcie notarialnym odpowiadała prawu. Ustalił, że aktem notarialnym z dnia 3 grudnia 2014 r. została zawarta umowa deweloperska, w której wspomniany przedsiębiorca zobowiązał się wybudować czterokondygnacyjny, wielorodzinny dom mieszkalny, ustanowić odrębną własność konkretnego lokalu i przenieść jego własność na rzecz wnioskodawców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wolnych od obciążeń. Na podstawie tej umowy w dziale III księgi wieczystej (...) wpisane zostało dnia 17 lutego 2015 r. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz wnioskodawców. Wykonując zobowiązanie strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży i przeniesienia własności na rzecz wnioskodawców. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego miało podstawę w art. 18 u.k.w.h., a wpisy ostrzeżenia oraz hipotek przymusowych nastąpiły po 17 lutego 2015 r., najwcześniej na podstawie wniosku z dnia 14 września 2015 r. w sytuacji, gdy nabycie prawa do lokalu miało nastąpić bez jakichkolwiek obciążeń.

W wyniku rozpoznania apelacji wniesionej przez uczestników M. F. i K. F. oraz A. W. i M. W. Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 30 listopada 2016 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że utrzymał w mocy wpisy w dziale III księgi wieczystej nr (...) o ujawnieniu przyłączenia kolejnych wierzycieli M. W. i A. W. do wszczętej egzekucji z nieruchomości oraz wierzycieli M. F. i K. F. na udziale nr 2 należącym do S. Spółki Jawnej w S., a także wpis hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 5 320 657,80 złotych na rzecz M. W. i A. W. Rozstrzygając w ten sposób Sąd uznał, że referendarz sądowy prawidłowo

przeniósł wpisy do nowej księgi wieczystej, kierując się art. 76 ust. 1 u.k.w.h. stanowiącym o tym, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna), a według art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie.

Według Sądu Okręgowego w sprawie nie ma zastosowania art. 18 u.k.w.h., gdyż dotyczy on tylko praw nabytych - o których mowa w art. 17 u.k.w.h. – przez czynność prawną po ujawnieniu roszczenia, a w przypadku wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości oraz hipoteki przymusowej nie ma się do czynienia z prawami nabytymi przez czynność prawną. Wpis hipoteki przymusowej następuje wyłącznie na podstawie tytułu wykonawczego, a nie przez czynność prawną, co potwierdzały przywołane orzeczenia Sądu Najwyższego (postanowienia z dnia 8 lipca 2003 r. IV CK 422/02 i wyrok z dnia 30 marca 2011 r. III CSK 171/10). Jednocześnie Sąd odnotował uzupełnienie od 1 stycznia 2016 r. art. 76 u.k.w.h. o nowy ust. 5, stanowiący, 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, ale uznał, że ten przepis nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Wynika to z opowiedzenia się za poglądem, że dla zastosowania odpowiednich przepisów decydujące znaczenie ma chwila podziału nieruchomości, a do tego doszło w sprawie dnia 30 listopada 2011 r., czyli w dniu dokonania wpisu - założenia księgi wieczystej nr (...) dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca D. B. zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 18 u.k.w.h. przez błędną wykładnię, skutkującą uznaniem, że zarówno wpisy roszczeń jak i hipoteki przymusowe powstałe później niż dokonano wpisu roszczenia skarżącego, i sprzecznie z tym roszczeniem nie podlegają wykreśleniu; art. 10 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej jako u.dew.), polegające na błędnej wykładni, prowadzącej do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego w stanie obciążonym prawami i roszczeniami osób trzecich, na które skarżący nie wyraził zgody;

art. 58 § 2 w związku z art. 5 k.c. polegającej na błędnej wykładni skutkującej dokonaniem wpisu praw rażąco naruszających zasady współżycia społecznego i z tego tytułu budzących wątpliwości w zakresie ich ważności. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnicy postępowania M. W. i A. W. wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecnictwie utrwalony jest pogląd, że sąd rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. bada jedynie formę i treść wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przy czym powołany przepis zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie samego postępowania, jaki podstaw orzekania (zob. uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. – zasada prawna – III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r, I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92). Jednocześnie jednak zwrócono uwagę, że należy mieć na uwadze stan prawny będący podstawą wpisu, gdyż ze względu na publiczny charakter ksiąg wieczystych i zasadę bezpieczeństwa obrotu nie powinno się doprowadzać do wpisów niezgodnych ze stanem prawnym. W szczególności rola sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie może ograniczać się do roli organu rejestrowego (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. III CSK 379/16, nie publ. oraz z dnia 23 listopada 2011 r. IV CSK 123/11, nie publ.).

Według art. 76 ust. 5 u.k.w.h., 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, przy czym nie rozróżnia się rodzajów hipoteki, których to dotyczy, a zatem ma zastosowanie również w odniesieniu do hipotek przymusowych. Przepis ten wszedł wprawdzie w życie od 1 stycznia 2016 r., ale ma znaczenie w toku dokonywania wykładni stanu prawnego obowiązującego przed jego obowiązywaniem, w kontekście skuteczności

ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie przez dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy nabywca uzyskał wpis tego roszczenia w księdze wieczystej przed wpisem hipoteki obciążającej nieruchomość, z której w wykonaniu tego roszczenia miała zostać wydzielona nieruchomość lokalowa (por. postanowienie Sądu Najwyższego w sprawie III CSK 179/16 i cyt. w nim wcześniejsze orzeczenia). Uzupełnienie art. 76 u.k.w.h. przez dodanie ust. 5 miało na celu ochronę nabywców lokali budowanych w wyniku zawartych umów deweloperskich, gdyż dawanie pierwszeństwa wierzycielom deweloperów prowadziło do konsekwencji prawnych i faktycznych, jaskrawo niesprawiedliwych. Jest o tym mowa w licznych już obecnie orzeczeniach Sądu Najwyższego. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r. III CSK 197/16 stwierdza się, że w przypadku konfliktu interesów klientów dewelopera i instytucji go kredytującej, na tle zdarzeń spowodowanych nierzetelnym postępowaniem dewelopera, pierwszeństwo powinny mieć interesy klientów, ze względu na znacznie większe możliwości instytucji kredytujących przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z nierzetelnego postępowania dewelopera. Inna wykładnia prowadziłaby do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć i tym samym pozostawałaby w oczywistej sprzeczności ze zwykłym poczuciem sprawiedliwości.

Odwołując się z kolei do art. 17 u.k.w.h. przyjąć należy, że przez ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej uzyskuje się podstawę prawną do skutecznego dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis, także wobec wierzyciela hipotecznego, który uzyskał wpis hipoteki już po ujawnieniu roszczenia. Ten przepis z kolei chroni uprawnionego wyłącznie przed zdarzeniami, przybierającymi postać czynności prawnych, jednak w przypadku hipoteki przymusowej (art. 109 u.k.w.h.), do jej powstania oprócz wpisu (art. 67 u.k.w.h.) i tytułu wykonawczego (art. 109 u.k.w.h.) konieczna jest inicjatywa wierzyciela, którą słusznie kwalifikuje się jako czynność prawną w postaci jednostronnego oświadczenia woli.

W świetle zasad pierwszeństwa praw wpisanych do księgi wieczystej jest niewątpliwe, że roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i

przeniesienie jego własności wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest hipoteka, wpisana do księgi wieczystej później, a dotyczy to również hipoteki przymusowej. Hipoteka nie może być realizowana z uszczerbkiem dla wskazanego roszczenia i prawa wynikającego z niego.

W ten sposób dochodzi się do zastosowania art. 18 u.k.w.h., na który powołuje się skarżący, gdyż równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeśli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego dotyczyło to roszczenie, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W okolicznościach, które rozpatruje się w niniejszej sprawie art. 18 u.k.w.h. oznacza, że obciążenia hipotecznego nie przenosi się do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby ono sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawcę. Przywołuje się stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2004 r. III CSK 244/02 (nie publ.), dodając, że inna interpretacja niweczyłaby skutki zasady pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń oraz ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 i 2 w związku z art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h.), a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i 7 u.k.w.h.).

Stosując wskazane reguły do rozpoznawanej sprawy uwidacznia się zasadność skargi kasacyjnej w kierunku uchylenia zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Już w umowie wnioskodawcy z deweloperem z dnia 3 grudnia 2014 roku było zawarte zobowiązanie tego przedsiębiorcy do wyodrębnienia w nieruchomości budynkowej lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na wnioskodawcę i jego żonę w stanie wolnym od obciążeń. Dnia 17 lutego 2015 r. zostało wpisane do księgi wieczystej roszczenie wnioskodawców związane z tym zobowiązaniem. Jak ustalił Sąd pierwszej instancji, co nie było kwestionowane, wpisy ostrzeżenia oraz hipotek zostały dokonane po dacie wpisu roszczenia do księgi wieczystej.

Na tle rozpoznawanej sprawy nasuwa się ogólniejsze stwierdzenie. Uwzględniając zaufanie osób znajdujących się w podobnej sytuacji jak wnioskodawcy, w tym skarżący w niniejszej sprawie, do treści księgi wieczystej i sfinansowanie przez te osoby kosztów budowy lokali mieszkalnych przez zapłacenie ceny udziału w nieruchomości wspólnej, doprowadzanie do współobciążania tych, mających zostać wyodrębnione nieruchomości lokalowych, hipoteką przymusową, wpisaną do księgi wieczystej po wpisie roszczenia dotyczącego prawa własności lokali prowadziłoby do pokrzywdzenia i oczywistej niesprawiedliwości (postanowienie w sprawie III CSK 385/16 oraz idące w tym samym kierunku postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. III CSK 379/16; z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17 i z tej samej daty w sprawach IV CSK 623/17 i IV CSK 2/18 oraz z dnia 3 sierpnia 2018 r. IV CSK 138/18).

Z tych względów należało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

aj