

Sygn. akt IV CSK 610/17

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 C. G. i M. G.
przy uczestnictwie A. W. i M. W.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 marca 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 12 maja 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza łącznie od uczestników na rzecz wnioskodawców łącznie kwotę 240,- (dwieście czterdzieści) złotych z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację uczestników postępowania A. W. i M. W. od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 9 grudnia 2016 r., którym utrzymany został w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 16 marca 2016 r. w księdze wieczystej nr (...), przez wykreślenie w dziale IV m.in. hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 złotych.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że aktem notarialnym z dnia 26 października 2013 r. została zawarta umowa deweloperska, na podstawie której

S. Spółka Jawna zobowiązało się wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny, ustanowić odrębną własność lokalu i przenieść tę własność w stanie wolnym od obciążeń na rzecz wnioskodawców M. i C. małżonków G. Na podstawie wniosku z dnia 6 grudnia 2013 r. w dziale III księgi wieczystej (...) wpisane zostało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności wskazanego lokalu mieszkalnego dla wnioskodawców. Aktem notarialnym z dnia 15 września 2015 r. wskazany powyżej Przedsiębiorca, będący zbywcą złożył stosowne oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, dla którego została założona nowa księga wieczysta nr (...), w której na podstawie wniosku uczestników niniejszego postępowania z dnia 21 października 2015 r. wpisana została wspomniana hipoteka przymusowa.

Sąd Rejonowy uznał, że jeżeli w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości, po uprzednim ustanowieniu przez zbywcę odrębnej własności lokalu, w następstwie czego dla nieruchomości została urządzona nowa księga wieczysta, wpisana uprzednio hipoteka powinna zostać wykreślona, jako że została wpisana po dniu wpisu do księgi macierzystej roszczenia wnioskodawców, wynikającego z umowy deweloperskiej. Sąd powołał także art. 18 u.k.w.h. wskazując, że stosownie do powołanego stanowiska Sądu Najwyższego (postanowienia z dnia 8 lutego 2006 r. II CSK 146/05 i z dnia 6 września 2013 r. V CSK 433/12) przepis ten ma zastosowanie do wpisu hipoteki także w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nastąpi bez wszelkich obciążeń.

W wyniku rozpoznania apelacji uczestników Sąd Okręgowy, utrzymując w mocy postanowienie Sądu pierwszej instancji odmiennie uzasadnił swoje stanowisko. Stwierdził, że art. 18 u.k.w.h. powołany jako podstawa rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego dotyczy, w powiązaniu z art. 17 u.k.w.h. tylko praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku zawartej umowy deweloperskiej. W przypadku wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości oraz wpisu hipoteki przymusowej nie ma się do czynienia z prawami nabytymi przez czynność prawną,

a więc nie dotyczy ich art. 18 u.k.w.h. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2003 r. IV CK 422/02 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r. III CSK 171/10, nie publ.). Zastosowanie w sprawie ma natomiast art. 76 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r., kiedy to dodany został ust. 5, stanowiący o tym, 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. Ze względu na brak zróżnicowania we wskazanym przepisie rodzaju hipoteki, którego dotyczy, przyjąć należy, że odnosi się również do hipoteki przymusowej, za czym dodatkowo przemawia brak w noweli u.k.w.h. przepisów przejściowych. Decydujące znaczenie co do tego, jakie przepisy mają zastosowanie w rozpoznawanej sprawie ma chwila podziału nieruchomości, a do niej doszło dnia 24 lutego 2016 r., tj. w dniu dokonania wpisu do księgi wieczystej przez referendarza sądowego i założenia księgi wieczystej GDW2/00058079/9 dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Z tego wynika, że nieruchomości utworzone przez podział nie są obciążone hipoteką, skoro podział ten nastąpił w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki.

W skardze kasacyjnej uczestnicy postępowania zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 76 ust. 5 u.k.w.h. przez błędne jego zastosowanie zamiast art. 76 ust. 4 tej ustawy, jak też naruszenie art. 18 u.k.w.h. przez błędną wykładnię, mimo podzielenia argumentów skarżących. Naruszenie przepisów postępowania dotyczyło art. 930 § 1 w związku z art. 925 § 2 k.p.c. przez niezastosowanie w sytuacji, gdy ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym zostało wpisane na wniosek komornika sądowego przed przeniesieniem własności nieruchomości; art. 328 § 2 k.p.c. przez nieodniesienie się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do wszystkich zarzutów apelacji. Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku (raczej chodzi o postanowienie) i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania dotyczą kwestii, które wobec rozstrzygnięcia zarzutów materialnoprawnych nie mają znaczenia dla istoty rozpoznania sprawy.

Odwołanie się do orzecznictwa, które było przychylne dla skarżących jest nietrafne, ze względu na zmieniony stan prawny, który obowiązuje w związku z rozpoznawaną sprawą, w szczególności chodzi o uchwalenie i wejście w życie przepisów o umowie deweloperskiej i przewidzianej ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego, a także uzupełnieniu art. 76 u.k.w.h. o ust. 5 we wskazanym wcześniej brzmieniu. Istota rozpoznania sprawy leży właśnie w zastosowaniu wspomnianego ust. 5 art. 76 u.k.w.h., który wbrew twierdzeniu uczestników powinien zostać zastosowany i słuszność w tym względzie była po stronie Sądu drugiej instancji, podobnie jak w ocenie dotyczącej niezastosowania art. 18 u.k.w.h.

To samo należy stwierdzić odnośnie do tego, że odmiennie niż twierdzą uczestnicy w skardze kasacyjnej, stosowanie art. 76 ust. 5 u.k.w.h. nie jest wyłączone w sytuacji podziału nieruchomości, w tym polegającego na wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego i ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu. Nowy przepis nie ma związku z ust. 4 art. 76 wym. ustawy, gdyż ust. 4 i 5 dotyczą różnych kwestii. W ust. 4 chodzi o obowiązek podziału hipoteki, a w ust. 5 o obowiązek jej wykreślenia, bez względu na rodzaj, a więc także hipoteki przymusowej, w sytuacji, gdy nie da się pogodzić obciążenia hipoteką nieruchomości powstałej wskutek wyodrębnienia (podziału) z prawem, które zostało wcześniej wpisane w księdze wieczystej.

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.

W tezie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. III CSK 385/16 podkreśla się, że roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki, która została wpisana do księgi wieczystej później, w tym znaczeniu, że nie może być wykonywana z uszczerbkiem dla tego roszczenia i prawa powstałego w wyniku jego realizacji. W uzasadnieniu tego postanowienia stwierdza się, że w swojej istocie art. 76 ust. 5 u.k.w.h. potwierdza zasadę pierwszeństwa praw i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej przed hipoteką jako ograniczonym prawem rzeczowym (art. 17, 18 i art. 10 u.k.w.h.). Z art. 17 u.k.w.h. wynika, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia uzyskuje się skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z podanymi tam wyjątkami, wśród których nie ma hipoteki. Tak więc powołany przepis stanowi podstawę prawną skutecznego dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis także w odniesieniu do wierzyciela hipotecznego, który uzyskał wpis już po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej. Wprawdzie przepis ten chroni uprawnionego wyłącznie przed zdarzeniami, które stanowią czynności prawne, ale w przypadku hipoteki przymusowej, do jej powstania oprócz wpisu do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.) i tytułu wykonawczego (art. 109 u.k.w.h.) konieczna jest inicjatywa wierzyciela, którą uważa się za jednostronne jego oświadczenie. 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.).

Przypisuje się to istocie pierwszeństwa na gruncie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która opiera się na tym, że prawo wpisane później nie może

być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa wpisanego wcześniej, chyba że inne zasady pierwszeństwa wynikają z przepisów szczególnych; nie ma takich przepisów odnośnie do hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz wierzycieli hipotecznych – uczestników postępowania. Zatem występuje pierwszeństwo roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, wpisane do księgi wieczystej przed ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest hipoteka, wpisana do księgi wieczystej później. W postanowieniu w sprawie III CSK 385/16 uważa się, że powyższa reguła wynika również z art. 18 u.k.w.h., który rozstrzyga kolizję ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z prawami nabytymi przez późniejsze wpisy. Krąg tych przepisów zamyka art. 76 ust. 5 u.k.w.h., który wprost określa pierwszeństwo roszczenia wpisanego do księgi wieczystej przed później ustanowioną hipoteką.

Interpretacja art. 18 u.k.w.h., powinna przebiegać w ten sposób, że nie wykreśla się istniejącego w księdze wieczystej obciążenia hipotecznego ale nie przenosi się go do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby to sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, w rezultacie spełnienia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawców. Gdyby twierdzić odmiennie, to roszczenie ujawnione w księdze wieczystej nie doznałoby ochrony wynikającej z przepisów u.k.w.h., a zatem występowałaby sprzeczność wewnątrz systemu prawnego. Mając na uwadze zaufanie wnioskodawców do treści księgi wieczystej i sfinansowanie kosztów budowy lokalu przez zapłacenie ceny udziału w nieruchomości wspólnej, współobciążanie nieruchomości wnioskodawców hipoteką przymusową, wpisana do księgi wieczystej po wpisie roszczenia wnioskodawców prowadziłoby do naruszenia ich praw, 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).

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalić skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach postępowania (art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

jw