

Sygn. akt III CSK 385/16

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku E. P.-S. i M. S.

przy uczestnictwie syndyka masy upadłości U.T sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej
z siedzibą w K., i in.

o założenie księgi wieczystej i wpis odrębnej własności lokalu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 stycznia 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 22 kwietnia 2016 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. P. – S. i M. S. na podstawie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej z Syndykiem Masy Upadłości U.T. sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej w K., postanowienia Sędziego - komisarza z dnia 29 lipca 2013 r. o udzieleniu zezwolenia Syndykowi na wykonanie zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 28 listopada 2008 r. pomiędzy tą spółką a wnioskodawcami przedwstępnej umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej, domagali się wydzielenia z księgi wieczystej [...] do nowej księgi wieczystej samodzielnego lokalu mieszkalnego nr M - 75, położonego na trzecim piętrze w budynku nr 19E przy ul. B. 19E w K., z wpisem prawa własności na ich rzecz.

Orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2015 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w K., uwzględnił wniosek i założył księgę wieczystą [...] dla tego lokalu mieszkalnego z wpisem wnioskodawców jako właścicieli, a ponadto działając z urzędu przeniósł do współobciążenia hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej , w tym hipotekę przymusową łączną w sumie 238 410 zł wpisaną na rzecz uczestnika M.B. oraz hipotekę przymusową łączną w kwocie 329 288,40 zł wpisaną na rzecz uczestniczki M. W.

W wyniku skargi wnioskodawców na powyższe orzeczenie Referendarza Sądowego, Sąd Rejonowy w K. orzeczeniem z dnia 30 września 2015 r. po wykreśleniu w księdze wieczystej wszystkich wpisów, zarządził jej zamknięcie oraz dokonał wpisu samodzielnego lokalu mieszkalnego nr M-75 przy ul. B. 19E w K. w nowej księdze wieczystej , z ujawnieniem wnioskodawców jako właścicieli, ale już bez wpisu w jej dziale IV hipotek z przeniesienia z księgi wieczystej macierzystej.

Na skutek apelacji uczestników M.B. i M. W., Sąd Okręgowy w K. zaskarżonym postanowieniem zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji przez wpisanie w dziale IV współobciążenia hipoteki przymusowej łącznej w sumie 238 410 zł wpisanej w dziale IV księgi wieczystej na rzecz M.B. oraz hipoteki

przymusowej łącznej w kwocie 329 288,40 zł wpisanej w księdze wieczystej [...] na rzecz M. W.

Sąd drugiej instancji, po ustaleniu dat wniosków o wpis hipotek przymusowych na rzecz apelujących uczestników oraz podstaw ich wpisu, wyjaśnił, że w świetle art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), realizującym tzw. zasadę stabilizacji przedmiotu hipoteki, ustawodawca poddał ochronie interes wierzycieli, których wierzytelności zostały zabezpieczone hipotekami, uniezależniając zakres zabezpieczenia hipotecznego od późniejszych działań właścicieli obciążonej nieruchomości. Dokonanie wpisów hipotek łącznych na nieruchomościach powstałych wskutek podziału nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką stanowi wyjątek od reguły z art. 626⁸ § 1 k.p.c., zgodnie z którą wpisy w księgach wieczystych są dokonywane na wniosek i w jego granicach. Czynność prawa prowadząca do wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego i założenia księgi wieczystej wraz z wpisem wnioskodawców jego współwłaścicieli miała miejsce po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej spółki U. Celem tej czynności nie było spieniężenie objętych aktem notarialnym części nieruchomości stanowiących własność upadłego, lecz wykonanie zobowiązania wynikającego z zawartej jeszcze przed dniem ogłoszenia upadłości umowy przedwstępnej wyodrębnienia i sprzedaży tego lokalu mieszkalnego. W związku z tym, w ocenie Sądu drugiej instancji sprzedaży tego lokalu nie można traktować jako dokonanej w postępowaniu upadłościowym ze skutkami określonymi w art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.; dalej: „u.p.u.”), jak również tego rodzaju sprzedaż nie podlega pod działanie przepisów art. 320 ust. 1 oraz art. 322-323 u.p.u.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 18 ust. 1 u.k.w.h., Sąd Okręgowy wskazał, że w księdze wieczystej nr [...] wpisane było roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 75 i jego sprzedaży na rzecz wnioskodawców, jednak roszczenie to zostało zrealizowane przez ustanowienie na rzecz wnioskodawców odrębnego prawa do lokalu mieszkalnego i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie na ich rzecz prawa własności. Jednocześnie, obciążenie tego prawa hipotekami

łącznymi nie pozostaje w sprzeczności z ujawnionym wcześniej roszczeniem. Nawet jeśli umowa z dnia 28 listopada 2008 r. zawierała nieujawnione w księdze wieczystej stwierdzenie o zobowiązaniu do sprzedaży lokalu w stanie wolnym od obciążeń, to do ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i zawarcia umowy sprzedaży doszło w warunkach art. 98 ust. 1 u.p.u. i w graniach zezwolenia Sędziego - komisarza na sprzedaż określonego w postanowieniu z dnia 29 lipca 2014 r.

W skardze kasacyjnej, wnioskodawcy zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w całości wnieśli o jego uchylenie z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie o jego uchylenie i oddalenie obu apelacji. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 76 ust. 5 u.k.w.h., przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy jak stanowi ten przepis, art. 76 ust. 1 nie znajduje zastosowania w przypadku nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki; art. 18 u.k.w.h. przez jego niezastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten został wprowadzony do k.p.c. ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635) i był dosłownym powtórzeniem uchylonego tą ustawą art. 46 ust. 1 u.k.w.h. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia

2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, 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).

W doktrynie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i forma dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

Wynikające z notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 28 listopada 2008 r., roszczenie wnioskodawców o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej, zostało stosownie do art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której miało nastąpić jego prawne wyodrębnienie, przed wpisem w tej księdze wieczystej hipotek przymusowych na rzecz apelujących uczestników.

Na gruncie przepisów prawa upadłościowego, przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 u.p.u. jest roszczenie

o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 u.k.w.h. może być ujawnione w księdze wieczystej. Roszczenia takie mogą wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 555 ze zm, która w art. 23 ust. 1 przewiduje podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczenia nabywcy), oraz w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.), lub z umowy przedwstępnej. Z chwilą ogłoszenia upadłości nie gasną one i nie przekształcają się *ex lege* w wierzytelność pieniężną. Dopiero, jak stanowi art. 313 ust. 2 u.p.u., sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej. W ich miejsce uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłych praw oraz skutków ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążących na nieruchomości z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Jeżeli w toku postępowania upadłościowego nie dojdzie do sprzedaży nieruchomości, prawa i roszczenia, o których mowa w tym przepisie, nie wygasają i mogą być dochodzone przeciwko upadłemu po ukończeniu lub umorzeniu postępowania upadłościowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., III CSK 310/09, OSNC 2011 nr 4, poz. 45).

W stanie faktycznym sprawy, doszło - w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 28 listopada 2008 r. - do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu oraz jego sprzedaży na rzecz wnioskodawców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w trybie art. 98 ust. 1 u.p.u., zgodnie z którym, jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub w części, syndyk może wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości. Na wykonanie tej umowy Syndyk uzyskał stosowne zezwolenie Sędziego - komisarza. Jest to przepis szczególny w stosunku do art. 91 ust. 2 u.p.u. Jeżeli więc, z umowy wzajemnej, zawartej przed ogłoszeniem upadłości wynika obowiązek świadczeń niepieniężnych upadłego, a syndyk zgodnie z art. 98 u.p.u., zażąda wykonania umowy, to wynikające z umowy zobowiązanie do świadczenia niepieniężnego pozostaje

niezmienione. Nie dochodzi także do zmiany roszczeń osobistych, które zostały ujawnione w księdze wieczystej w roszczenia pieniężne.

Wnioskodawcy uiścili całą cenę z tytułu nabycia prawa własności przedmiotowego lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Artykuł 98 ust. 1 u.p.u. nie określa wpływu wykonania przez syndyka umowy (które to wykonanie w stanie faktycznym tej sprawy doprowadziło do prawnego wyodrębnienia części nieruchomości i powstania nieruchomości lokalowej), na byt prawny innych roszczeń osobistych, czy ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych dotychczas w księdze wieczystej lub zgłoszonych syndykowi masy upadłości w trybie art. 51 ust. 5 u.p.u. Dlatego zbycie w takim trybie wydzielonej nieruchomości lokalowej należy traktować jako dokonane w ramach postępowania upadłościowego (bowiem przed sprzedażą wnioskodawcom wydzielonej nieruchomości lokalowej nie została ona wyłączona z masy upadłości - art. 70 i in. u.p.u.), przy odpowiednim zastosowaniu art. 313 ust. 2 u.p.u., gdyż wobec zrealizowania roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, w jego miejsce nie mogło już powstać uprawnienie do zaspokojenia tego roszczenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży. Natomiast skutki z art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u. mają odpowiednie zastosowanie do innych praw osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu - komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 u.p.u. W ich miejsce, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej z wykonania na podstawie art. 98 u.p.u. umowy wzajemnej. Stosownie do art. 345 ust. 1 u.p.u., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności zabezpieczone hipoteką, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym i hipoteką morską, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu. Wierzytelności i prawa te są zaspakajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa. O pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki wpisu hipotek, prawa lub roszczenia do księgi wieczystej.

W orzecznictwie wyjaśniono, że sprzedaż, o której mowa w art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u. jest formą spieniężenia przez syndyka majątku upadłego i chociaż taka

czynność prawna nie musi mieć zawsze konstrukcji w pełni zbieżnej z regulacją umowy sprzedaży określonej w kodeksie cywilnym, to jeśli spełnia wymogi kwalifikacji określone w art. 535 k.c., czynność taka nie zostaje wyłączona poza zakres koniecznego zastosowania do niej art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u. Przepis ten stanowi bowiem o każdej sprzedaży, bez jakichkolwiek normatywnych ograniczeń, a przesłanką uzasadniającą jego zastosowanie są jedynie ramy czasowe dokonanej czynności, a mianowicie w postępowaniu upadłościowym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC ZD 2017, nr D, str. 61, z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, nie publ.).

Jeżeli natomiast cała cena nabycia została uiszczona jeszcze przed ogłoszeniem upadłości, to do ujawnionych w księdze wieczystej uprawnień tych osób w odniesieniu do wyodrębnionej prawnie części nieruchomości w postaci odrębnej własności lokalu należy zastosować przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powołany w zarzucie skargi kasacyjnej art. 76 ust. 5 u.k.w.h., (według którego, 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), wszedł w życie dopiero w dniu 1 stycznia 2016 r. (art. 404 w zw. z art. 456 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne Dz. U. 2015 poz. 978 ze zm). W związku z tym, z formalnego punktu widzenia nie miał on zastosowania w tej sprawie, aczkolwiek ma on znaczenie przy interpretacji stanu prawnego obowiązującego przez wejściem w życie tego przepisu w kontekście skuteczności ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie przez dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na nabywców, którzy uzyskali wpis tego roszczenia w księdze wieczystej przed wpisem hipoteki obciążającej nieruchomość, z której w ramach tego roszczenia miała zostać wydzielona nieruchomość lokalowa (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 133/16 nie publ. i z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 197/16 nie publ.).

Należy podkreślić, iż art. 76 ust. 5 u.k.w.h. nie wprowadza rozróżnień w odniesieniu do rodzaju hipoteki, a zatem ma zastosowanie w odniesieniu także

do hipoteki przymusowej (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). W istocie rzeczy, przepis ten potwierdza zasadę pierwszeństwa praw i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej przed hipoteką jako ograniczonym prawem rzeczowym (art. 17, 18 i art. 20 u.k.w.h.). Artykuł 17 u.k.w.h. stanowi, iż przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Oznacza to, że przepis ten stanowi podstawę prawną skutecznego dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis także w odniesieniu do wierzyciela hipotecznego, który uzyskał wpis hipoteki już po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej. Jego celem jest zapewnienie ochrony uprawnionemu z praw osobistych lub roszczeń w przypadku rozporządzenia nieruchomości, przez które rozumie się taką czynność prawną, której bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego. Wprowadzie powołany przepis chroni uprawnionego wyłącznie przed zdarzeniami, które przybierają postać czynności prawnych, jednak w przypadku hipoteki przymusowej, o której mowa w 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 kwalifikuje się jako jego jednostronne oświadczenie (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r. III CSK 244/02, nie publ.). Inna interpretacja prowadziłaby do zniweczenia skutków zasady pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń oraz ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w zw. z art. 11 i art. 12 ust. 1 u.k.w.h.), a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i 7 u.k.w.h.). Istota instytucji pierwszeństwa na gruncie ustawy o księgach wieczystych 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 mocy przepisów szczególnych. W odniesieniu do hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz wierzycieli hipotecznych - uczestników postępowania nie ma przepisów modyfikujących zasadę pierwszeństwa praw wpisanych w księdze wieczystej.

Wprawdzie brak jest odrębnej regulacji prawnej dotyczącej pierwszeństwa przy zbiegu praw osobistych i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej z wpisanymi w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi, jednakże w świetle powyższych zasad nie powinno budzić wątpliwości, iż 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 następstwie jego realizacji. Wynika to także z art. 18 u.k.w.h., który rozstrzyga kolizję ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z prawami nabytymi przez późniejsze wpisy. Wniosek taki można wyprowadzić również z art. 345 ust. 1 i 2 u.p.u., który w odniesieniu do wierzytelności m.in. zabezpieczonych hipoteką oraz roszczeń odwołuje się do kolejności zaspokojenia według przysługującego im pierwszeństwa, przy czym nowelizacja dokonana powołaną ustawą z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne, doprecyzowała, iż o pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczą się skutki wpisu hipoteki, prawa lub roszczenia do księgi wieczystej. Wreszcie potwierdzeniem takiej wykładni, jest właśnie przepis art. 76 ust. 5 u.k.w.h., który wprost określa pierwszeństwo roszczenia wpisanego do księgi wieczystej przed hipoteką.

Stosownie do art. 18 u.k.w.h., 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 prawo. W przypadku, gdy w celu realizacji ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia, następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego przeniesienie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz wpis tego prawa w nowej księdze wieczystej, przepis art. 18 u.k.w.h. należy interpretować w ten sposób, że oczywiście nie wykreśla się istniejącego w księdze wieczystej obciążenia hipotecznego, lecz nie przenosi się go do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby ono sprzeczne z wpisem prawa własności wydzielonej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawców. W przeciwnym razie ujawnione

w księdze wieczystej roszczenie, w czasie kiedy nieruchomości była wolna od tego obciążenia hipotecznego, nie doznałoby ochrony prawnej wynikającej z powołanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, i prowadziłoby do sprzeczności powyższych przepisów, a tym samym sprzeczności systemu prawnego, w ramach którego przepisy te funkcjonują. Ponadto, zważywszy na działanie wnioskodawców w zaufaniu do treści księgi wieczystej i sfinansowanie kosztów budowy lokalu oraz pokrycie ceny za udział w nieruchomości wspólnej, współobciążenie nieruchomości lokalowej wnioskodawców hipoteką przymusową wpisaną do księgi wieczystej po wpisie roszczenia wnioskodawców, prowadziłoby do oczywistego naruszenia ich praw.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

kc

jw