

Uchwała z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08

Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski

Sędzia SN Lech Walentynowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Banku Polska Kasa Opieki S.A. w W. przy uczestnictwie Haliny M. i Mariusza M. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 29 kwietnia 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 19 grudnia 2007 r.:

„Czy dopuszczalne jest dokonanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej hipoteki przymusowej w sytuacji, gdy sąd wieczystoksięgowy przed rozpoznaniem wniosku o wpis hipoteki rozpoznał wniosek o wpis prawa własności, dokonując wpisu w dziale II księgi wieczystej na rzecz osoby, która nie jest dłużnikiem, pomimo tego, że wniosek o wpis prawa własności został złożony później aniżeli wniosek o wpis hipoteki, jak też sama czynność prawna przenosząca własność nieruchomości została dokonana po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, a w dacie dokonania czynności przenoszącej własność nieruchomości, w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości wpisana była wzmianka o złożeniu wniosku o wpis hipoteki?”

podjął uchwałę:

Przeniesienie prawa własności nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej na podstawie złożonego wcześniej wniosku o jej wpis.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienie prawne powstało w sprawie o wpis hipoteki przymusowej, w której Bank w dniu 10 listopada 2006 r. złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej w kwocie 233 991 zł, na podstawie bankowego tytułu

egzekucyjnego zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności na zabezpieczenie wierzytelności wobec Haliny M.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia postanowieniem z dnia 14 czerwca 2007 r. wydanym przez referendarza oddalił wniosek z tej przyczyny, że w chwili przystąpienia do wpisu dłużniczka nie była już właścicielką nieruchomości, gdyż po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, umową darowizny z dnia 22 stycznia 2007 r. podarowała nieruchomość synowi Mariuszowi M. i on na podstawie wniosku z dnia 25 stycznia 2007 r. oraz umowy darowizny został wpisany w dniu 13 czerwca 2007 r. jako właściciel.

Skarga Banku na orzeczenie referendarza została oddalona postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 7 września 2007 r.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji, Sąd Okręgowy przedstawił zagadnienie prawne przytoczone na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie było już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego w uchwałach z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNC 1994, nr 12, poz. 235) i z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, "Monitor Prawniczy" 1995, nr 11, s. 336) oraz w postanowieniach z dnia 16 maja 1997 r., III CKU 66/97 (nie publ.), z dnia 20 marca 1998 r., I CKN 541/97, (nie publ.), z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01 (nie publ.), z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02 (nie publ.) i z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 245/02 (OSP 2005, nr 1, poz. 3), w których Sąd Najwyższy stwierdził, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, gdy dłużnik utracił już prawo własności nieruchomości na skutek wcześniejszej czynności przeniesienia własności tej nieruchomości.

Stanowisko to Sąd Najwyższy argumentował – poza postanowieniem z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02 – głównie tym, że określona w art. 109 u.k.w.h. hipoteka przymusowa jest ustanawiana na podstawie tytułu wykonawczego w rozumieniu art. 776 k.p.c. i spełnia funkcje szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego. Sąd wieczystoksięgowy w ramach badania sprawy z urzędu (art. 46 u.k.w.h.; obecnie art. 626⁸ § 2 k.p.c.) powinien zatem kontrolować, czy wpis hipoteki następuje przeciwko takiemu właścicielowi nieruchomości, który jest dłużnikiem wnioskodawcy. Podniósł ponadto, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada wyrażona w art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., która oznacza, że sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego z

chwili orzekania. Odmienne rozwiązanie nie uzasadnia – stwierdził Sąd Najwyższy – art. 29 u.k.w.h., przewidujący moc wsteczną wpisu od chwili złożenia wniosku o wpis, gdyż sens tego przepisu polega na nadaniu retroaktywnej skuteczności wpisowi dopiero po jego dokonaniu.

W wyroku z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01 (OSNC 2004, nr 6, poz. 92) Sąd Najwyższy powołał się na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. i brak odpowiednika art. 46 ust. 2 u.k.w.h., pozwalającego na odmowę wpisu na podstawie okoliczności znanych powszechnie lub które doszły do wiadomości sądu w inny sposób, co dowodzi, że wolą ustawodawcy było ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. W postanowieniu z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02, Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, że czym innym niż kolejność wniosków jest kolejność ich rozpoznawania, a nie ma wymogu ustawowego rozpoznawania wniosków według daty wpływu. Jako uzupełniający argument na rzecz tego stanowiska przytoczył, że wynikające z księgi wieczystej zbycie prawa (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), od którego uzależnione jest wpisanie innego prawa, nie może być pominięte także wtedy, gdy nastąpiło po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, gdyż zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. jest wyłączone.

Odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 23 października 1996 r., I CKU 13/96, stwierdzając, że w razie złożenia w postępowaniu wieczystoksięgowym w różnych terminach wniosków o wpisy konstytutywne pozostające ze sobą w kolizji, kolejność ich rozpoznawania powinna odpowiadać kolejności złożenia w rozumieniu art. 44 u.k.w.h, którego odpowiednikiem jest art. 626⁶ § 1 k.p.c. Z kolei w postanowieniu z dnia 24 września 2004 r., I CK 365/04, uznał, że zasada konstytucyjnej równości wobec prawa (art. 3 Konstytucji) wymaga rozpoznawania wniosków kolizyjnych o wpis według kolejności ich złożenia. Odniesienie się do tych stanowisk oraz rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia wymaga dokonania wykładni art. 8, 29 i 109 u.k.w.h. oraz 192 pkt 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 u.k.w.h., wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Hipotekę taką, nazwaną przez ustawodawcę przymusową, ustanawia się na wniosek wierzyciela na podstawie tytułu

wykonawczego. Można ją uzyskać także na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu (art. 110 u.k.w.h.).

Stosownie do art. 67 ust. 1 u.k.w.h., do powstania hipoteki – jeżeli nie zachodzi wyjątek określony w ust. 2 – niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny, co oznacza, że stanowi on jedną z przesłanek powstania hipoteki, w tym hipoteki przymusowej. Wpis ten, jak wynika z art. 109 ust. 1, może nastąpić tylko na prawie osoby, która według tytułu wykonawczego jest dłużnikiem wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 626⁶ § 1 k.p.c., o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila jego wpływu do właściwego sądu. Za chwilę wpływu uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wpłynął on do sądu. Według art. 626⁷ § 1 k.p.c., wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku tzw. wzmiankę o wniosku.

Artykuł 626⁶ przez regulację kolejności wniosków o wpis koresponduje z art. 12 u.k.w.h., decyduje bowiem o określeniu pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej. Wzmianka o wniosku ma skutek tzw. zastrzeżenia miejsca w księdze wieczystej przez zablokowanie wpisów z wniosków wniesionych później. Regulacja ta jest związana z zasadą ustanowioną w art. 29 u.k.w.h., według której wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu, ma decydujące znaczenie dla określenia pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych.

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy sytuacji, w której do przeniesienia prawa własności nieruchomości przez dłużniczkę i dokonania wpisu na rzecz nabywcy doszło przed rozstrzygnięciem złożonego wcześniej wniosku o wpis hipoteki przymusowej, zatem zagadnienie to powstało w następstwie niezachowania przez Sąd zasady kolejności rozpoznawania wniosków o wpis według daty wpływu. Podzielenie w tej sytuacji stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w powołanych na wstępie orzeczeniach z jednej strony prowadziłoby do pozbawienia treści normatywnej przepisów o hipotecznym zabezpieczeniu wierzytelności, a w konsekwencji także wierzyciela możliwości zaspokojenia się, gdyż nie zawsze mógłby ubezskuteczyć to zbycie w drodze akcji pauliańskiej na

podstawie art. 527 k.c., z drugiej zaś stawiałoby niesolidnego dłużnika w bezpodstawnie korzystnej sytuacji, co nie może zyskać aprobaty społecznej.

Wprawdzie z powołanych przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe nie wynika wprost ustawowy obowiązek rozpoznawania wniosków o wpis według kolejności wpływu, jak stanowił np. § 93 austriackiej ustawy hipotecznej z dnia 25 lipca 1871 r., jednakże mimo to na pytanie, czy można uzyskać zadawalające rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia bez interwencji ustawodawcy, należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

Poszukiwanie rozwiązania może zmierzać w dwóch kierunkach. Po pierwsze zasadę o rozpoznawaniu wniosków o wpis według daty wpływu można wyprowadzić z wykładni powołanych przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe. Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniach z dnia 23 października 1996 r., I CKU 13/96, i z dnia 24 września 2004 r., I CK 365/04.

Na rzecz tego stanowiska można przytoczyć dodatkowe argumenty. Przepisy art. 626⁶ § 1 i art. 626⁷ § 1 k.p.c., stanowiące o kolejnym numerze wniosku, i art. 8 u.k.w.h. wyłączający rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych przez wzmiankę o wniosku, muszą mieć znaczenie dla prowadzenia ksiąg wieczystych, w przeciwnym razie byłyby zbędne. Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, jednakże gdy ona zawodzi, prowadząc do wyników niedających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, sięga się do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej.

Wykładnia zmierza do prawidłowego określenia i zastosowania norm prawnych, przy czym nie jest możliwe uzyskanie poprawnej wykładni poszczególnych wyrażeń i zwrotów zawartych w przepisach prawa w oderwaniu od całości porządku prawnego. Nie można poznać znaczenia przepisów bez poznania funkcji, jakie mają one spełniać. Mając na względzie podstawowe funkcje ksiąg wieczystych określone w art. 2, 3 i 8 u.k.w.h. oraz art. 626⁶ § 1 i art. 626⁷ § 1 k.p.c., ukierunkowujące działalność sądów wieczystoksięgowych na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów, nie można aprobować świadomego dokonywania przez sąd wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem prawnym, a do tego prowadziłoby podzielenie stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w powołanych na wstępie orzeczeniach. *Ratio legis* i ranga wymienionych przepisów

proceedzi do wniosku, że nabywca nieruchomości po ujawnieniu wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej nie może zasłaniać się nieznajomością wniosku o wpis i musi się liczyć z tym, że stan prawny nieruchomości może ulec zmianie.

Poza tym nie można podzielić poglądu wyrażonego w uchwale z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94, że hipoteka przymusowa jest szczególnym rodzajem środka egzekucyjnego. Takiego jej charakteru nie uzasadniają przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, określają ją bowiem tak, jak każdą hipotekę – jako środek zabezpieczenia, a nie jako środek egzekucyjny. Podobnie art. 747 pkt. 2 k.p.c. traktuje hipotekę przymusową jako jeden ze sposobów zabezpieczenia roszczeń pieniężnych.

Drugie rozwiązanie prowadzące do takiego samego wniosku wynika z zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 192 pkt 3 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W przepisach o postępowaniu nieprocesowym, w tym w przepisach o postępowaniu wieczystoksięgowym, nie ma regulacji dotyczącej zbycia nieruchomości po wszczęciu postępowania o wpis prawa. Powstaje więc pytanie, czy art. 192 pkt 3, regulujący taką sytuację w procesie, można przez art. 13 § 2 k.p.c. zastosować w postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej.

Istota art. 192 pkt 3 k.p.c. polega przede wszystkim na tym, by wyrok, jaki zapadnie, mógł odnieść bezpośredni skutek również wobec nabywcy. Z uregulowania zawartego w tym przepisie wynika, że nie ma zakazu zbycia w toku procesu rzeczy lub prawa objętych sporem oraz że z chwilą zawiśnięcia sporu prawo bierze w obronę stronę przeciwną przed ujemnymi następstwami takiej czynności. Celem więc tego przepisu jest ochrona drugiej strony przed negatywnymi skutkami zbycia przedmiotu sporu, które pozostaje bez znaczenia dla dalszego postępowania i wyniku sporu. Według stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 4 lipca 1988 r., IV CR 183/88 ("Biuletyn SN" 1988, nr 10, s. 9), przepis ten ma także zastosowanie w razie rozporządzenia nieruchomości w toku sprawy o ukształtowanie prawa względem tej nieruchomości. Przenosząc te rozważania na grunt postępowania wieczystoksięgowego, należy stwierdzić, że przepisy normujące to postępowanie również nie zawierają zakazu zbycia nieruchomości w toku postępowania o wpis. Nie regulują jednak wpływu zbycia na bieg postępowania o wpis.

Według art. 13 § 2 k.p.c., przepisy o procesie stosuje się – jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej – odpowiednio do postępowania nieprocesowego. Zgodnie z ogólnie przyjętymi w prawie zasadami odpowiedniego stosowania przepisów, niektóre z nich znajdują zastosowanie wprost, bez żadnych modyfikacji, inne tylko pośrednio, a więc z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania, w którym znajdują zastosowanie, a inne nie będą mogły być wykorzystane w żadnym zakresie (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1975 r., I CO 9/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 219).

Postępowanie o wpis hipoteki przymusowej ma wspólne cechy ze sporem o nieruchomości, występują w nim bowiem przeciwstawne interesy wierzyciela i dłużnika. Te same racje, które przemawiają za ochroną strony przeciwnej w procesie w razie zbycia przedmiotu sporu, przemawiają zatem za ochroną wierzyciela w razie zbycia nieruchomości w toku postępowania o wpis hipoteki przymusowej, dając podstawę do przyjęcia dopuszczalności zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. także w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis hipoteki przymusowej. W konsekwencji zbycie nieruchomości w toku postępowania o wpis hipoteki przymusowej, a więc po uczynieniu wzmianki o wpis, pozostaje bez znaczenia dla dalszego biegu postępowania, a wpis odniesie skutek wobec nabywcy.

Za takim rozwiązaniem przemawia też nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzona ustawą z dnia 11 maja 2001 r. (Dz.U. Nr 63, poz. 635), polegająca na przeniesieniu przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego zamieszczonych w ustawie o księgach wieczystych – po ich zmodyfikowaniu – do kodeksu postępowania cywilnego. Gdyby wolą ustawodawcy było wyłączenie stosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym, stanowiącym szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego, to dałby temu wyraz w redakcji tych przepisów. Skoro tego nie uczynił, nie można zakładać, że jest to wynikiem przeoczenia. Z tych przyczyn nie można podzielić odmiennego stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego bez bliższego uzasadnienia w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.