

Sygn. akt II Ca 492/17

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marzenna Ernest (spr.)

Sędziowie: SO Małgorzata Czerwińska

SO Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku P. R.

przy udziale (...), S.A.” S. U. z siedzibą w G. (Hiszpania),

(...) z siedzibą w N., Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.

o wpis w księdze wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z 30 grudnia 2016 roku, (...), Dz. Kw. 22938/16

I. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie 1. w ten sposób, że uchyla zaskarżone wpisy hipotek:

- umownej łącznej w kwocie 4.500.000,00 zł (cztery miliony pięćset tysięcy złotych) na rzecz (...) z siedzibą w N.,

- umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 1.215.000,00 zł (jeden milion dwieście piętnaście tysięcy złotych) na rzecz (...) z siedzibą w N.,

- przymusowej łącznej w kwocie 62.756,87 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt siedem groszy) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.

dokonane w dziale IV księgi wieczystej (...) i w tym zakresie umarza postępowanie w sprawie;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. ustala, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

| | | |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| SSO Małgorzata Czerwińska | SSO Marzenna Ernest | SSO Tomasz Sobieraj |
|---------------------------|---------------------|---------------------|

Sygn. akt II Ca 492/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie postanowieniem z 30 grudnia 2016 r., po rozpoznaniu sprawy z wniosku P. R. przy udziale (...) S.A." S. U. (...) S.A." Spółka (...)), G. (Hiszpania) o wpis w księdze wieczystej (...), zaskarżone wpisy Dz. Kw 20213/16 utrzymał w mocy oraz orzekł w przedmiocie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż przy ocenie zasadności i legalności wpisu sąd wieczystoksięgowy jest związany zakresem swej kognicji, którą wyznacza art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Dokonawszy zaś analizy dokumentów załączonych do wniosku i biorąc pod uwagę przesłanki podlegające badaniu w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego, Sąd Rejonowy ocenił, że zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo.

Sąd przytoczył treść przepisów art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz § 93 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym i wskazał, że przy podziale nieruchomości hipoteka powstaje z mocy prawa i z istoty ograniczonych praw rzeczowych jest skuteczna przeciwko każdoczesnemu właścicielowi obciążonej nieruchomości. Wprowadzona art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozszerzona skuteczność ma ten skutek, że roszczenie przeciwko jednej osobie przekształca roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Nabycie przez osobę trzecią skutkuje tym, że podmiot na którego rzecz roszczenie w księdze wieczystej było ujawnione na podstawie art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może jego skutecznie dochodzić. Jednakowoż roszczenie to w żaden sposób nie ogranicza właściciela w dysponowaniu nieruchomością, a więc także w jej obciążaniu. Hipoteka obciąża całą nieruchomość i w razie jej podziału wszystkie nieruchomości z niej utworzone.

Bacząc na treść art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd I instancji podkreślił, że wykreśla się z urzędu tylko te wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, które są sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Jego zdaniem, wpisy hipotek i innych ograniczonych praw rzeczowych nie pozostają sprzeczne z wpisem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, który zamieszczono w księdze wieczystej w wykonaniu uprzednio ujawnionego roszczenia. Wpisy te mogą współwystępować ze sobą w księdze wieczystej. O sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia z ujawnionym później prawem (hipoteką) można by ewentualnie mówić, gdyby treść tego roszczenia zawierała wyraźne zastrzeżenie, że chodzi o roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnych obciążeń (tak SN w postanowieniu z 6 września 2013 r., V CSK 433/12). Tymczasem, zdaniem Sądu Rejonowego, z treści wyroku stanowiącego podstawę odłączenia lokalu nie wynika, aby wnioskodawca miał nabyć lokal bez obciążeń. Z akt tamtej sprawy wynika, że skarżący nie domagał się ustalenia, że nabywa lokal bez obciążeń, mimo, że hipoteki zostały wpisane przed i w trakcie postępowania. Z umowy przedwstępnej z 28 lutego 2007 r. wynika zaś, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń.

W konkluzji Sąd przyjął, że art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń. W okolicznościach niniejszej sprawy roszczenie zostało wpisane w księdze wieczystej, z której został wyodrębniony lokal na podstawie aktu notarialnego z 28 lutego 2007 r., rep. A nr 1858/2007, umowy zawartej przez wnioskodawcę z (...) sp. z o.o. w S.. Jednakże następnie ujawniono zmiany roszczenia wobec uzupełnienia podstawy wpisu. Kolejnymi podstawami wpisu roszczenia były umowy z 2 czerwca 2011 r. zawarta przez wnioskodawcę z (...) sp. z o.o. w S., gdzie dokonano zmiany treści przedwstępnej umowy. W § 5 strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę po uzyskaniu m.in. promesy banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie przedmiotowego lokalu. Hipoteki łączne, których wierzycielem był bank w kwocie 4.500.000 zł i 1.215.000 zł były wówczas wpisane w księdze wieczystej, a wierzyciel miał wyrazić zgodę pod warunkiem dokonania wpłaty - § 2 umowy. Dnia 7 września 2011 r. dokonano kolejnej zmiany treści niniejszej umowy. Następnie dnia 26 kwietnia 2012 r kolejny raz treść umowy została zmieniona, przy czym jej stronami byli wnioskodawca i (...) S.A., której przedstawiciel oświadczył, że spółka przejęła od (...) sp. z o.o. w S. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z wyżej opisanej przedwstępnej umowy. Z uwagi na wskazane okoliczności Sąd Rejonowy uznał, że w oparciu o art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie miał kognicji do oceny, czy obciążenie nieruchomości hipoteką umowną jest zgodne z zobowiązaniem, z którego wypływa roszczenie, czy nie. Na

podstawie art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie można zaś wykreślić hipoteki przymusowej z księgi wieczystej (postanowienie SN z 8 lipca 2003 r., IV CK 422/2002; wyrok SN z 30 marca 2011 r., III CSK 171/2010).

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w skardze na orzeczenie referendarza sądowego Sąd I instancji zauważył, że wyrok zaoczny z 18 maja 2016 r., VIII GC 293/15, nakazuje (...) S.A., złożenie oświadczenia woli którego treścią jest ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wszystkie hipoteki, które zostały przeniesione w wyniku odłączenia lokalu do przedmiotowej księgi wieczystej były wpisane na udziale nr 5 należącym do spółki. W przedmiotowej sprawie nie zostało dokonane zniesienie współwłasności przy obciążeniu hipotekami udziałów jednego ze współwłaścicieli, ale wyodrębnienie lokalu w oparciu o udział wymienionej spółki. Stosując art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należało przyjąć, że hipoteka obciążająca udział w nieruchomości obciąża wyodrębniony lokal kosztem tego udziału. Zdaniem Sądu brak było podstaw do zastosowania w sprawie art. 76 ust. 5 z uwagi na fakt, że przepis ten dotyczy hipotek objętych wnioskami złożonymi po 1.01.2016 r., od kiedy ten przepis obowiązuje.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż wpis został dokonany w sposób prawidłowy, wobec czego na podstawie art. 518¹ § 3 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania oparte zostało na treści art. 520 § 1 k.p.c.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się wnioskodawca zarzucając mu:

a) naruszenie art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z § 93 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że doszło do podziału nieruchomości, w którym hipoteki obciążające nieruchomość, dla której prowadzona jest Kw nr (...), obciążają wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, a zatem i lokal stanowiący odrębną nieruchomość, dla którego utworzono Kw nr (...), gdy tymczasem podział nieruchomości polegał na ustanowieniu odrębnej własności lokalu wnioskodawcy, który wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipotek;

b) naruszenie art. 18 oraz art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niezastosowanie i nie wykreślenie z urzędu hipoteki umownej łącznej do kwoty 4.500.000 zł ustanowionej na rzecz (...) (NIKOZJA), hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 1.215.000 zł na rzecz (...) (NIKOZJA) oraz hipoteki przymusowej łącznej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S., gdy tymczasem ujawnione w księdze wieczystej roszczenie P. R. o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego, oznaczonego na załączniku graficznym do aktu Rep. A numer (...) z dnia 28 lutego 2007 r. - literą A położonego na parterze o powierzchni użytkowej 142,40 m² oraz sprzedaży, było nie tylko ujawnione przed powstaniem pierwszej hipoteki (a zatem także i przed powstaniem wszystkich pozostałych hipotek ustanowionych na nieruchomości (...)), ale nadto wpisy hipotek są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, bowiem zgodnie z treścią § 4 aktu notarialnego Rep. A nr (...) (który nigdy nie był zmieniany ani modyfikowany), przedmiotowy lokal miał zostać wyodrębniony i sprzedany „w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich”;

c) naruszenie art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez odmowę jego zastosowania w sytuacji kiedy w przepisach wprowadzających przepis ust. 5 brak jest zasady - do której odwołuje się Sąd - iż rzekomo dotyczyć on miał tylko hipotek objętych wnioskami złożonymi po 1 stycznia 2016 r., a do tego naruszenie tego przepisu mimo, iż wniosek o ujawnienie jednej z hipotek został złożony 22 lutego 2016 r.;

d) naruszenie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie wykładni umowy wraz z aneksami stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej oraz zaniechanie wykreślenia wpisów dotyczących hipotek z Kw nr (...) z urzędu, Sąd Rejonowy stwierdzając rzekomy brak swojej kognicji bezpodstawnie uchylił się od analizy dokumentów stanowiących podstawę wpisu (jednocześnie sprzecznie z tym poglądem odwołał się do postanowień SN IV CSK 123/11, IV CSK 462/11), Sąd wieczystoksięgowy w szczególności zaniechał analizy tego, iż nigdy nie został zmieniony przepis § 4 umowy przedwstępnej, który stanowił,

iż przedmiotowy lokal miał zostać wyodrębniony i sprzedany P. R. „w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich”;

e) nadto, z ostrożności, wszystkie hipoteki ujawnione w Kw nr (...) wpisane są na udziale numer 5, czyli na udziale przysługującym spółce (...), obciążają zatem tylko ułamkową część nieruchomości, zaś po kwestionowanym wpisie hipoteki obciążają całą nieruchomość wnioskodawcy. Tymczasem art. 76 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., sygn. akt P 15/12, zgodnie z którym to wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc z dniem 19 lipca 2012 r.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonych wpisów i nie obciążanie nieruchomości wnioskodawcy hipotekami oraz zasądzenie od uczestników solidarnie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca wywodził, iż wprawdzie umowa przedwstępna z dnia 28 lutego 2007 r. (rep. A nr 1858/2007) dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ul. (...) była zmieniana, ale żaden z aneksów nie dotyczył treści § 4 umowy i nie ingerował w jakikolwiek sposób w zasadę, iż lokal miał być sprzedany w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego zostało wpisane na rzecz P. R. do księgi wieczystej 22 marca 2007 r. Wobec powyższego i mając na uwadze treść art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r. (V CSK 433/12), zdaniem skarżącego, zgodnie z żądaniem wnioskodawcy winno nastąpić odłączenie z księgi wieczystej nr (...) lokalu użytkowego nr (...), położonego na parterze budynku położonego w S. przy ul. (...) X nr 45 i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej - bez żadnych obciążeń - oraz wpisanie w dziale II tej księgi jako jego właściciela P. R., bowiem ujawnione w księdze wieczystej prawa osób trzecich powstały po dniu ujawnienia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w § 4 niniejszego aktu.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z § 93 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym skarżący podkreślił, że podział nieruchomości polegał na ustanowieniu odrębnej własności lokalu wnioskodawcy, który wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipotek (roszczenie P. R. zostało ujawnione w księdze wieczystej 22 marca 2007 r., zaś hipoteka umowna i umowna łączna kaucyjna na rzecz (...) dopiero 12 sierpnia 2008 r., a hipoteka przymusowa łączna na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. 29 lutego 2016 r. Wobec tego koniecznym było zastosowanie przez Sąd norm prawnych wyrażonych w treści art. 18 oraz art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Apelujący zwrócił uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 6 września 2013 r., V CSK 433/12, w którym wskazano, że art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń. Poza tym w treści tego postanowienia przywołano także orzeczenie Sądu Najwyższego z 8 lutego 2006 r., II CSK 146/05, w którym SN wyjaśnił, że wykreśla się z urzędu tylko te wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, które są sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. O sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia (w tamtej sprawie: o ustanowienie odrębnej własności lokalu) z ujawnionym później prawem (hipoteką kaucyjną łączną i hipoteką zwykłą łączną) można by ewentualnie mówić, gdyby treść tego roszczenia zawierała wyraźne zastrzeżenie, że chodzi o roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnych obciążeń. W okolicznościach sprawy w księdze wieczystej było ujawnione roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży. Z umowy przedwstępnej wynikało, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń. Stosownie zaś do art. 626⁸ § 2 k.p.c., Sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd Najwyższy podkreślił w postanowieniu z 13 grudnia 2012 r., V CSK

39/12, że badanie, o którym mowa w art 626⁸ § 2 k.p.c., ma na celu ustalenie, czy skutek stwierdzonych orzeczeniem sądu lub w przedstawionym dokumencie czynności prawnej lub zdarzenia prawnego stan prawny nieruchomości uzasadnia dokonanie żadanego wpisu. Inaczej mówiąc, chodzi o ustalenie czy orzeczenie sądu lub treść innego dokumentu jest wystarczającym dowodem istnienia określonego stanu prawnego nieruchomości. W postanowieniach z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11 i z 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, Sąd Najwyższy wyjaśnił zaś, że sąd wieczystoksięgowy nie tylko może, ale musi dokonać wykładni umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej. W konkluzji Sąd Najwyższy przyjął zatem, że art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń. Sąd Najwyższy w sposób oczywisty potwierdził też zatem, że nie jest konieczne zastrzeżenie klauzuli o przeniesieniu prawa bez obciążeń w wyroku nakazującym sprzedawcy złożenie oświadczenia woli, wystarczające jest zamieszczenie takiej klauzuli już w umowie przedwstępnej, która stanowiła podstawę wystąpienia z powództwem.

Skarżący odnosząc się do stanowiska sądu wieczystoksięgowego podkreślił, że zamieszczenie w wyroku nakazującym złożenie oświadczenia woli klauzuli o nabyciu lokalu bez obciążeń byłoby sprzeczne z prawem i nieskuteczne. Stronami postępowania o nakazanie złożenia oświadczenia woli byli/są tylko strony umowy przedwstępnej. Wierzyciele hipoteczni, ale i inne podmioty mające jakiegokolwiek roszczenia do nieruchomości, już nie. A tym samym zgodnie z art. 365 k.p.c. do osób tych zapadły w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli wyrok nie mógłby się w żaden sposób odnosić. Co za tym idzie sąd wieczystoksięgowy nie mógłby na podstawie takiego wyroku nie dokonać wpisu hipoteki. Przy tym nadmienił, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 29 września 2016 r., I C 1002/15 wyraźnie wskazano, że roszczenie o przeniesienie własności wynika z umowy przedwstępnej, a z tej umowy wynika z kolei, że wnioskodawca miał nabyć nieruchomość bez obciążeń. Zatem odniesienie się, że roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej jest prawidłowe. Każdy bowiem zainteresowany może sięgnąć do treści umowy, która jest przesyłana do akt księgi wieczystej. Opieranie się tylko na "suchym" zapisie w księgach wieczystych stanowi nadmierny formalizm.

Apelujący zarzucił, że wadliwie Sąd I instancji nie dokonał nawet próby wykładni umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej oraz zaniechał wykreślenia wpisów dotyczących hipotek z urzędu. Sąd z jednej strony prawidłowo przywołał postanowienie Sądu Najwyższego IV CSK 123/11, IV CSK 462/11, ale wbrew pogładowi zawartemu w tym orzeczeniu zaniechał dokonania analizy umowy zbywając problem stwierdzeniem, iż wobec zawarcia kilku aneksów nie miał kognicji do oceny, czy obciążenie hipoteką umowną zgodne jest z zobowiązaniem, z którego wynika roszczenie, czy nie. Tymczasem, w ocenie apelującego, prosta analiza aneksów pozwala na stwierdzenie, że nigdy nie został zmieniony przepis § 4 umowy przedwstępnej, który stanowił, iż przedmiotowy lokal miał zostać wyodrębniony i sprzedany „w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich”. Aneks z 2 czerwca 2011 r. (Rep. A nr 4696/2011) zmieniał treść § 3, 5, 6, 7, 9 i 10, aneks z 07 września 2011 r. (Rep. A nr 7685/2011) zmieniał treść § 5, aneks z dnia 26 kwietnia 2012 r. (Rep. A nr 2743/2012) zmieniał treść § 5, 6 i 7. Sąd wieczystoksięgowy winien był zatem z urzędu wykreślić (a raczej nie dokonywać żadnego wpisu do nowej księgi wieczystej) hipotek ustanowionych na udziale uczestnika w nieruchomości, z której wyodrębniany był lokal.

Wnioskodawca dalej zarzucił, że Sąd wadliwie odmówił zastosowania art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, albowiem przepis ten (materialnoprawny) został wprowadzony przez art. 404 ustawy Prawo Restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 r. Ustawa nie zawiera przepisu przejściowego, z którego wynikałaby zasada wypowiedziana przez Sąd Rejonowy, że nie znajduje on zastosowania do hipotek objętych wnioskami złożonymi przed 1 stycznia 2016 r. Nawet jednak przyjmując tezę Sądu za prawdziwą apelujący nie widzi podstaw do odmowy wykreślenia hipoteki na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, który to wpis został dokonany na podstawie wniosku z 22 lutego 2016 r., a zatem na pewno w warunkach obowiązywania przepisu art. 76 ust 5. Zatem zgodnie z art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 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. Przepis ten ma na celu zachowanie realności zabezpieczenia roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej.

Finalnie apelujący podkreślił, że w pierwotnej księdze wieczystej nr (...), wpisane zostało roszczenie o ustanowienie na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności do, mającego zostać wyodrębnionym, lokalu z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu i udziałem w częściach wspólnych budynku. Roszczenie to zostało zrealizowane przez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy odrębnego prawa do lokalu i wpisanie go do księgi wieczystej nr (...). Jednoczesne obciążenie tego prawa hipotekami ujawnionymi uprzednio w Kw nr (...), pozostaje w sprzeczności z wpisanym prawem własności oraz narusza jego istotę. Stąd też zdaniem skarżącego zachodzą podstawy do zastosowania art. 18 w zw. z art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nadto, jak wynika z przytoczonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, o takiej sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia z ujawnionym później prawem można mówić, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, że przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń.

Mając powyższe na uwadze, wnioskodawca uznał, że niniejsza apelacja jest zasadna.

W odpowiedzi na apelację uczestnik (...) z siedzibą w N. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu uczestnik wywodził, iż wydzielenie odrębnej własności lokalowej stanowi również podział. Oznacza to więc, że do takiego podziału zastosowanie ma art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W ocenie uczestnika wpis ostrzeżenia o istnieniu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej ma być informacją dla osób trzecich o roszczeniu istniejącym wobec rzeczy, co do której chcą dokonać czynności prawnej, czy to o skutku obligacyjnym czy rzeczowym. Sąd I instancji dokonał wszelkich czynności jakie wskazano w uzasadnieniu apelacji. Co więcej, orzeczenia przytoczone w uzasadnieniu apelacji powielają orzeczenia przytoczone przez Sąd I instancji. Ma to o tyle znaczenie, że wnioskodawca zarzucał Sądowi I instancji, że nie odniósł się do treści umowy przedwstępnej. Tymczasem Sąd Rejonowy dokładnie przeanalizował umowę przedwstępną oraz jej zmiany.

Analiza umowy przedwstępnej oraz aneksów do niej, doprowadziła Sąd I instancji do konkluzji, iż aneksy zawierane były kiedy już hipoteki umowne były ujawnione w księdze wieczystej. Strony umowy przedwstępnej już w pierwszym aneksie z dnia 02 czerwca 2011 r. odnosiły się do tych obciążeń hipotecznych. Nadto jako podstawę wpisu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wpisano do księgi wieczystej aneks z dnia 02 czerwca 2011 r., a więc zdarzenie prawne, które miało miejsce w czasie kiedy obciążenia hipotekami umownymi były ujawnione w księdze wieczystej. Tak więc wpis nie mógł odnieść skutku opisanego w art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do ujawnionych hipotek. Uczestnik zaznaczył, że strony umowy przedwstępnej jeszcze kilkakrotnie ją zmieniały, łącznie ze zmianą po stronie sprzedającego.

Odnośnie natomiast zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez dodanie ust. 5 w art. 76 ustawą prawo restrukturyzacyjne, ustawodawca nie określił przepisów przejściowych. Nie oznacza to jednak, że nie istnieją żadne normy, które należałoby stosować. Treść tego przepisu wpływa na stosunki prawne nie pomiędzy właścicielem a uprawnionym, a pomiędzy właścicielem hipotecznym a uprawnionym ze stosunku z właścicielem. W związku z tym przepis nie może mieć zastosowania do tych stosunków, które już istniały w momencie jego wejścia w życie, a więc w sytuacji, w której albo nieruchomość była obciążona hipoteką, albo umowa, o której mowa w tym przepisie nie została jeszcze zawarta. Inne rozumienie czasowego skutku tego przepisu naruszałoby interesy wierzycieli hipotecznych oraz było sprzeczne z regułą bezpieczeństwa obrotu oraz równości wobec prawa.

W związku z powyższym uczestnik (...) z siedzibą w N. wniósł jak na wstępie odpowiedzi na apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

Na wstępie należy przypomnieć, iż na gruncie art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Cytowany przepis określa zakres kognicji zarówno sądu wieczystoksięgowego, jak również sądu drugiej instancji rozpoznającego środek zaskarżenia wniesiony od wpisu. Oznacza to, że sąd odwoławczy bada jedynie, czy w świetle wniosku i załączonych do niego dokumentów wpis lub jego odmowa przez sąd wieczystoksięgowy była uzasadniona (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 5 października 2005 r., II CK 781/04, L. oraz z 16 listopada 2011 r., II CSK 427/10, L.).

Istota rozpoznawanej sprawy sprowadza się do ustalenia prawidłowości wyodrębnienia z księgi wieczystej (...) lokalu niemieszkalnego numer (...) i założenia dla niego nowej księgi wieczystej z obciążeniami hipotecznymi, jakie wpisane były w księdze wieczystej nieruchomości, z której wyodrębniony został lokal niemieszkalny. Odnosząc się do tak zakreślonego sporu prawnego trzeba odpowiedzieć na pytanie dotyczące możliwości wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka, wpisanego po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia o wyodrębnienie lokalu niemieszkalnego i przeniesienie jego własności bez obciążeń, przy zastosowaniu art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dla kompleksowego ustosunkowania się do zarzutów apelacji konieczne jest przybliżenie instytucji uregulowanych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, istotnych z punktu widzenia przedmiotu niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 17 przywołanej ustawy, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Materialnoprawne skutki wpisu prawa osobistego lub roszczenia sprowadzają się do rozszerzenia kręgu osób, względem których prawo osobiste lub roszczenie staje się skuteczne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2005 r., V CK 776/04, L.). Artykuł 17 tejże ustawy zaliczany jest, obok art. 18, do norm prawnych tworzących pewien system ochrony osoby, której przysługuje ujawnione w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie. Ochrona ta jest skuteczna wobec innych osób, niż uprawniony do prawa osobistego lub roszczenia oraz innych niż pierwotnie zobowiązany, czyli osoby, w stosunku do której prawo lub roszczenie jest wiążące jeszcze przed wpisaniem ich do księgi wieczystej.

Przywołany wyżej art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi zaś, 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. Przepis ten stanowi konsekwencję rozszerzonej skuteczności ujawnionych w księdze wieczystej roszczeń, wynikającej z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nakazuje on sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie z urzędu wykreślenia wpisu prawa, gdy zostało ono nabyte po wpisaniu roszczenia dotyczącego tego prawa. To samo dotyczy wypadku, gdy wpis prawa w księdze jest sprzeczny z prawem, którego dotyczyło roszczenie ujawnione w księdze wieczystej przed nabyciem prawa. Obowiązek działania sądu z urzędu uzasadnia się potrzebą zredukowania kosztów, jakie musiałby ponieść zainteresowany w celu uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zagadnienie stanowiące istotę rozpoznawanej sprawy można podsumować poprzez wskazanie, że wzmiankowany spór obejmuje zagadnienie wykreślenia hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd Rejonowy rozpoznając skargę na dokonany, na podstawie postanowienia referendarza sądowego, w księdze wieczystej wpis hipotek łącznych powołał się między innymi na treść art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i jego wykładnię zaprezentowaną w Komentarzu do tego przepisu napisanym przez T. C.. Sąd Rejonowy powołując się na ten pogląd nie ustosunkował się do argumentacji przedstawionej w postanowieniu Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r., sygn. akt V CSK 433/12 (L.), na które to orzeczenie powołał się wnioskodawca w akcie notarialnym. W postanowieniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece znajduje zastosowanie do wpisu hipoteki, gdy wcześniej ujawniono w księdze wieczystej roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, że własność nieruchomości zostanie przeniesiona bez żadnych obciążeń. Stanowisko to nie ma charakteru jednorazowego, tym samym nie może być potraktowane jako

odosobnione, w orzecznictwie Sądu Najwyższego, gdyż podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 8 lutego 2006 r. (II CSK 146/05, L.), w którym uznał, że o sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia z ujawnionym później prawem można by ewentualnie mówić, gdyby treść tego roszczenia zawierała wyraźne zastrzeżenie, że chodzi o roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnych obciążeń. W takich wypadkach przy wpisywaniu nabywcy jako właściciela sąd powinien z urzędu dokonać wykreślenia hipoteki (tak również I. H., w komentarzu do art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, L.).

W nauce prawa przyjmuje się koncepcję pełnej aprobaty dla wykreślenia hipoteki (por. Ł. Przyborowski, w: J. Pisuliński, Komentarz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 2014, s. 388–391) albo przeciwnie, z pełnym zaprzeczeniem stosowania normy art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (zaprzeczeniem przesłanek wykreślenia) wobec hipoteki (por. T. Czech, Komentarz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 2014, s. 346–349). Trzeba także odnotować stanowisko, według którego wykreśleniu podlega hipoteka umowna, wykluczony jest natomiast identyczny zabieg wobec hipoteki przymusowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 lipca 2003 r., IV CK 422/02, L. i wyrok Sądu Najwyższego z 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, L.).

Stosownie do argumentacji przedstawionej przez profesora E. G. (E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-58² ustawy o księgach wieczystych i hipotece [w:] E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-58² ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Art. 626¹-626¹³ Kodeksu postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa 2016) rozważając wskazane przesłanki wykreślenia, należy uwzględnić, że funkcjonujący nadal wpis hipoteki ustanowionej po ujawnieniu roszczenia byłby sprzeczny z wpisem prawa własności nabytego w wyniku realizacji roszczenia. W przeciwnym razie nie doznawałoby ochrony roszczenie o nabycie własności wolnej od obciążeń dokonywanych później na rzecz osób trzecich, wbrew ustanowionemu i ujawnionemu roszczeniu. Potrzeba ochrony prawa własności (użytkowania wieczystego) nabytego w wyniku ujawnionego roszczenia przed trwającymi skutkami ustanowionej hipoteki wynika z ewidentnego ograniczenia uprawnień właściciela. W istocie występuje wówczas obcy dla ustawowej treści prawa własności obowiązek "znoszenia egzekucji" prowadzonej przez osobę trzecią niebędącą wierzycielem osobistym właściciela nieruchomości. W tej sytuacji właściciel nieruchomości musi nieustannie liczyć się z alternatywą zajęcia i egzekucji z jego nieruchomości. Równocześnie też, przed egzekucją, jego uprawnienie do rozporządzania nieruchomości doznaje, w sensie faktycznym, istotnych ograniczeń z racji obciążenia hipoteką, ze względu na konieczność obniżenia ceny czy nawet brak chętnych nabywców.

Dalej w ślad za argumentacją przedstawioną w powyżej przedstawionym komentarzu wskazać należy, że z perspektywy prawnej nie wolno udawać, że wpis hipoteki ustanowionej po ujawnieniu roszczenia o nabycie przez inną osobę własności nieruchomości (o nabycie użytkowania wieczystego) nie staje się sprzeczny z późniejszym (obecnym) wpisem prawa własności (użytkowania wieczystego) nabytego w wyniku realizacji ujawnionego najpierw roszczenia. Przeciwnie, gdyby nie zastosowano wykreślenia hipoteki wystąpiłaby wyraźna sprzeczność wpisów praw kolidujących, spośród których hipoteka ogranicza zakres treści prawa własności.

Także z perspektywy aksjologicznej należy wesprzeć koncepcję wykreślenia hipotek ustanowionych po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia innych osób o nabycie prawa własności nieruchomości (lub użytkowania wieczystego); wykreślenia dokonywanego dopiero wraz z wpisem prawa własności (użytkowania wieczystego) nabytego w wyniku zaspokojenia roszczenia. Tutaj nie można preferować cudzych wierzycieli, kosztem wcześniejszego, a ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości bez obciążeń (także bez obciążeń hipotecznych). Przeciwnie, ochrony powinno doznawać ujawnione wcześniej roszczenie, a następnie prawo własności (użytkowanie wieczyste) nabyte i ujawnione w wyniku realizacji takiego roszczenia.

T. C., na którego pogląd powołał się Sąd Rejonowy, prezentuje odmienne stanowisko. W jego ocenie wpis hipoteki nie stanowi naruszenia prawa własności lub użytkowania wieczystego, gdyż prawa te mogą być swobodnie wykorzystywane, a nieruchomość może być przedmiotem rozporządzeń. Zaznacza, iż wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej na podstawie art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogłoby być niezgodne z ustaleniami stron stosunków prawnorzeczowych i uzgodnionym układem stosunków gospodarczych. Nadto wskazuje, że wykreślenie

hipoteki z urzędu naruszałoby art. 101⁴ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż ani właściciel, ani użytkownik wieczysty nie złożyli oświadczenia dotyczącego wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy powołując się na to stanowisko nie wziął jednakże pod uwagę powyżej przedstawionej argumentacji oraz tego, że ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla wolnej od obciążeń nieruchomości roszczenia materialnoprawnego o rozporządzenie prawem do nieruchomości (własnością lub użytkowaniem wieczystym) okazałoby się bezcelowe, skoro następnie wpisane obciążenie hipoteczne nie mogłoby być z urzędu wykreślone. Ustanowienie hipoteki, bez względu na jej rodzaj, niewątpliwie narusza prawo własności lub użytkowanie wieczyste w zależności od przedmiotu hipoteki. Swoboda w korzystaniu z nieruchomości, o której wspomina T. C., wydaje się iluzoryczna, gdy uwzględnia się przepisy o ochronie hipoteki (art. 91–93 ustawy księgach wieczystych i hipotece), które w sytuacjach zagrażających jej bezpieczeństwu albo uprawniają do dochodzenia określonego roszczenia przez wierzyciela hipotecznego wobec właściciela albo nakładają na niego określone obowiązki wobec tego wierzyciela. Poza tym na skutek obciążenia nieruchomości hipoteką zmniejsza się jej wartość, a właściciel, związany stosunkiem prawnorzeczowym hipoteki, musi liczyć się z obowiązkiem zaspokojenia wierzyciela hipotecznego.

Wbrew stanowisku zajętemu przez Sąd Rejonowy, należy przyjąć, że brak w treści wyroku nakazującego złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności, użytkowania wieczystego nieruchomości zastrzeżenia przeniesienia tego prawa bez obciążeń, nie stoi na przeszkodzie zastosowaniu art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Także, jeśli z treści wpisanego w księdze wieczystej roszczenia nie wynika, że uprawniony może żądać przeniesienia lub ustanowienia prawa objętego tym roszczeniem bez obciążeń, ale wolę stron ustanawiających roszczenie o rozporządzeniu prawem bez obciążeń da się odczytać w drodze wykładni z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu roszczenia w księdze wieczystej, wtedy sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać ustalenia woli stron wyrażonej we wspomnianym dokumencie. Takie działanie mieści się w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, L.; z 6 września 2013 roku, V CSK 433/12, L.).

Zatem Sąd Rejonowy w sposób wadliwy nie zastosował art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece na skutek jego błędnie dokonanej wykładni. Niezależnie bowiem od treści ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o wyodrębnienie lokalu, należy uwzględnić treść zawartej przez P. R. z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowy przedwstępnej, z której jednoznacznie wynika, że zamiarem stron było przeniesienie prawa własności, uprzednio wyodrębnionego lokalu, bez żadnych obciążeń. Okoliczność ta zresztą została dostrzeżona przez Sąd pierwszej instancji, jednakże nie została w należyty sposób oceniona, albowiem Sąd ten przyjął odmienną od przedstawionej przez Sąd Okręgowy wykładnię art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Poza tym w wskazał na judykaty Sądu Najwyższego, w których zaprezentowane zostało stanowisko, że sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać wykładni umowy przedwstępnej łączącej strony, po czym uznał, że nie jest władny dokonać wykładni tej umowy łączącej uczestników, gdyż umowa została zmieniana. W ocenie Sądu Okręgowego, sporządzenie przez strony umowy aneksów do umowy przedwstępnej nie mogło stanowić przeszkody do dokonania jej wykładni, tym bardziej, że analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż zmiany nie były obszerne i nie dotyczyły treści istotnych z punktu widzenia przedmiotu niniejszego postępowania; nie mogły one mieć wpływu na treść umowy w istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy zakresie.

Słusznie zwraca uwagę apelujący, że żaden z aneksów – zmiana treści umowy - znajdujących się w aktach księgi wieczystej SZ1S/00027304/8 nie dotyczył treści § 4 umowy przedwstępnej z dnia 28 lutego 2007 r., zgodnie z którym E. P. działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zobowiązał się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego i lokal ten sprzedać P. R. (lub osobie przez niego wskazanej) w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich wraz z udziałem wynoszącym 775/10.000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz w prawie wieczystego użytkowania. W świetle § 5 umowy strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie 30 dni od dnia powiadomienia kupującego o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego lokalu lub części budynku, w której znajduje się przedmiotowy lokal, jednak nie wcześniej niż dnia 01 października 2008 r. (wpisy hipotek umownych nastąpiły w dniu 12 sierpnia 2008 r., a zatem jeszcze przed upływem terminu do zawarcia umowy z bezobciążeniowym przeniesieniem odrębnej

własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej do nowej księgi wieczystej). Zgodnie natomiast z aktem notarialnym z dnia 26 kwietnia 2012 r. Francisco J. (...) działający w imieniu i na rzecz spółki (...), S.A.” oświadczył, że reprezentowana przez niego spółka, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej dnia 06 lutego 2012 r. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 727/2012, przejęła od spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., wszelkie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży ze zmianami. Stawający, w tym P. R. oświadczyli, że według ich wiedzy przedmiotowy lokal niemieszkalny został oznaczony nr 3. W § 2 aktu stawający oświadczyli, że zmieniają umowę przedwstępną w ten sposób, że § 5, 6 i 7 tej umowy otrzymał nowe brzmienie. W § 3 aktu stawający oświadczyli, że pozostałe postanowienia przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży nie ulegają zmianie, a zatem także i § 4 w opisanym wyżej brzmieniu.

Przypomnienia w tym miejscu wymaga, iż 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 nieruchomość 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.

Uwzględniając zatem zaprezentowaną wyżej wykładnię art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd Rejonowy wyodrębniając lokal powinien być więc nie wpisywać hipoteki łącznej, której źródło stanowiła czynność prawna. Niewątpliwie hipoteka umowna i umowna kaucyjna zostały wpisane już po wpisie ww. roszczenia, który nastąpił w oparciu o przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 r. Wpis do księgi wieczystej zmian treści ww. umowy przedwstępnej już po wpisie ww. hipotek, w żaden sposób nie wpływa na ocenę, że wcześniej ujawniono w księdze wieczystej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży tego lokalu na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, że nastąpi to bez jakichkolwiek obciążeń. Zauważyć trzeba, iż wierzyciel hipoteczny mógł zapoznać się z aktami księgi wieczystej, w tym treścią ww. aktu.

Konieczność ta wsparta została również treścią instytucji uregulowanej w art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który wszedł w życie 1 stycznia 2016 roku. Stosownie do tego przepisu 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. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał, że nie mógł znaleźć zastosowania ten przepis, albowiem dotyczy on hipotek objętych wnioskami złożonymi po 1 stycznia 2016 r.

Zauważenia w tym miejscu wymaga, że w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16, Sąd Najwyższy wskazał, że aczkolwiek art. 76 ust. 5 u.k.w.h. 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. z 2015 r. poz. 978 z późn. zm.), to 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.).

Sąd Najwyższy podkreślił, 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 nieruchomością, przez które rozumie się taką czynność prawną, której bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego. Wprawdzie 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 niniejszej sprawie w odniesieniu do hipotek ustanowionych na rzecz wierzycieli hipotecznych - uczestników postępowania nie ma przepisów modyfikujących zasadę pierwszeństwa praw wpisanych w księdze wieczystej.

Dokonując wykładni tego przepisu należy mieć na uwadze założenia ustawodawcy, które mu przyświecały w trakcie stanowienia prawa. Z uzasadnienia do projektu tej ustawy wynika, że zachowanie realności zabezpieczenia roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej wymaga jasnego określenia, iż w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka łączna nie obciąża tych nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielone zostaną w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. W ten sposób ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia, w szczególności o wyodrębnienie lokalu, uzyska rzeczywistą skuteczność względem wszystkich praw (w szczególności hipoteki) ujawnionych później. Lektura uzasadnienia projektu tej ustawy nie pozostawia wątpliwości, że ustawodawca zmierzał do zapewnienia ochrony nabywcom nieruchomości lokalowych przy wyodrębnieniu lokali i przeniesieniu ich własności.

Zatem, 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.

Reasumując, Sąd Rejonowy dokonując wadliwej wykładni art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie stosując art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpisał z urzędu w dziale IV księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu użytkowego hipoteki łączne.

W razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy. Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wnioski oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza (art. 518¹ § 3 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższą argumentację Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił zaskarżone wpisy w księdze wieczystej (...), dotyczące wpisów w dziale IV tejże księgi wieczystej hipotek łącznych na rzecz (...) z siedzibą w N. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. i w tym zakresie umorzył postępowanie, jako że nie ma podstaw do dokonania z urzędu wpisu współobciążenia w złożonej dla wyodrębnionego lokalu nowej księgi wieczystej o numerze Kw (...). Wyrazem tego jest punkt I. sentencji postanowienia.

Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy w części w jakiej domagał się zasądzenia od uczestników solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, nie znajdując podstaw do zmiany rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w tym zakresie i odstąpienia od zasady wynikającej z treści art. 520 § 1 k.p.c. Orzeczenie zawarto w punkcie II. i znalazło oparcie w treści art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł stosownie do zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c. W myśl tego przepisu każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Małgorzata Czerwińska SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Sobieraj