

Sygn. akt III Ca 50/16

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut – sprawozdawca

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie: T. A., P. M., B. M., (...) O/N., P. W., J. W., Ł. W., (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w C.

o wpis

na skutek apelacji uczestnika T. A.

od wpisu Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 7 grudnia 2015 r., sygn. akt Dz.Kw 11582/15

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

(...)

Sygn. akt III Ca 50/16

UZASADNIENIE

Wpisami z dnia 7.12.2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu działając z urzędu dokonał ujawnienia w księdze wieczystej nr (...) w dziale IV dwóch hipotek przymusowych łącznych pierwszej w kwocie 305 134,54 zł na rzecz B. i P. M. i drugiej w kwocie 337 747,01 zł na rzecz (...) Oddział w N., ze wskazaniem ksiąg wieczystych obejmujących nieruchomości współobciążone. Powyższych wpisów dokonano z urzędu na skutek przeniesienia wskazanych obciążeń z księgi wieczystej nr (...), z której wcześniejszym wpisem z dnia 27.11.2014 r. wyodrębniono własność lokalu nr (...) i wpisano jego własność na rzecz T. A..

Apelację od tych wpisów wniósł uprawniony z tytułu własności T. A., zarzucając naruszenie:

- przepisu art. 626⁸ § 1 k.p.c. w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów poprzez dokonanie wpisów z urzędu podczas, gdy powołany przepis ustanawia zasadę działania sądu prowadzącego księgę wieczystą na wniosek. Ponadto przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów umożliwia przeniesienie obciążeń nieruchomości przy zakładaniu nowej księgi wieczystej przy wyodrębnieniu lokalu, tymczasem księga wieczysta nr (...) została założona

wcześniej i przy pierwotnym wpisie nie przeniesiono obciążeń z księgi macierzystej. Dokonane przy założeniu księgi wieczystej wpisy stały się prawomocne i przez to nie mogą być obecnie zmienione przez Sąd z urzędu.

W wyniku zaskarżenia apelujący wniósł o zmianę wpisów dotyczących ujawnienia hipotek poprzez ich wykreślenie, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja okazała niezasadna.

Na wstępie zauważenia wymaga, że rozpoznanie sprawy w tym zakresie zostało przez Sąd Rejonowy dokonane w wyniku uchylenia sprawy do ponownego rozpoznania i udzielenia wytycznych przez Sąd Okręgowy, który przesądza o zasadności dokonania przeniesienia hipotek, nakazał w ponownym postępowaniu ustalenie wszystkich nieruchomości współobciążonych nimi na skutek wydzielenia z części obciążonej, stanowiącej udział spółki pod firmą (...) Spółka Jawna z siedzibą w N. - zbywcy nieruchomości, w celu prawidłowego ujawnienia treści hipotek oraz dokonanie ich ujawnienia. Tak więc Sąd Rejonowy związany wytycznymi zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., wykonał zalecenia wynikające z oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 21.05.2015 r. w sprawie III Ca 232/15.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można przede wszystkim podzielić zarzutu dotyczącego naruszeń w zakresie art. 626⁸ § 1 k.p.c. w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Należy wskazać, że postępowanie wieczystoksięgowe toczy się według przepisów o postępowaniu nieprocesowym. Stąd też prawomocność materialna orzeczeń przypisana jest przede wszystkim pozytywnym rozstrzygnięciom merytorycznym. Orzeczenie negatywne dotyczące oddalenia wniosku nie zawsze już uzyskuje wskazany wyżej przymiot. Tym bardziej nie można przymiotu prawomocności przypisywać w takiej sytuacji, kiedy Sąd Rejonowy kwestii obecnie zaskarżonych wpisów nie rozstrzygnął. Dokonując wpisu dotyczącego założenia księgi wieczystej nie zostało przecież w żaden sposób orzeczone o ujawnieniu, bądź pominięciu (poprzez oddalenie wniosku o przeniesienie) tych wpisów, które zostały dokonane obecnie na skutek przeniesienia.

Sąd Najwyższy rozpoznając kwestię dotyczącą możliwości późniejszego przeniesienia praw ciążących na nieruchomości macierzystej, które zostały błędnie pominięte przy wydzielaniu części nieruchomości do nowej księgi wieczystej wyrażał stanowisko dopuszczające takie działanie. Wynika to choćby z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 08.03.2007 r., sygn. III CSK 356/06, gdzie w uzasadnieniu podkreślono, że podział nieruchomości obciążonej hipoteką - zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. - powoduje powstanie hipoteki łącznej. Jej istota polega zaś na tym, że hipoteka obciążająca ulegającą podziałowi nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, a wierzyciel według swojego uznania może żądać zaspokojenia w całości albo w części z każdej z nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie (art. 76 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Powstanie tej hipoteki nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz tylko jej przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji powstałej na skutek podziału nieruchomości obciążonej, co wyjaśniono już w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14.07.1994 r., sygn. III CZP 85/94 (OSNC z 1995 r., nr 1, poz. 3).

Przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka łączna powstaje z mocy prawa z chwilą podziału obciążonej nieruchomości. Bezpośrednią konsekwencją ustawowej przyczyny jej powstania jest to, że jej wpis - w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej - następuje z urzędu (art. 626⁸ § 1 k.p.c. oraz art. 76 w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia). Ma on charakter deklaratoryjny i w istocie stanowi - zgodnie z § 11 ust. 2 rozporządzenia - przeniesienie hipoteki jako prawa współobciążającego z księgi wieczystej dla nieruchomości dzielonej do nowej bądź innej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej na skutek podziału (podobnie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 4.07.1994 r., sygn. III CZP 85/94 oraz w niepublikowanym postanowieniu z dnia 13.04.2005 r., sygn. IV CK 469/04).

Dalej Sąd Najwyższy wskazuje również, że ujawnienie w księdze wieczystej przewidzianej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteki łącznej powinno nastąpić możliwie najwcześniej, to jest przy założeniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej hipoteką nieruchomości bądź jej przeniesieniu do innej księgi wieczystej i to niezależnie od tego, czy wniosek inicjujący te czynności zawiera żądanie ujawnienia hipoteki. Nie ma jednak żadnych przeszkód, aby sąd dokonał tego wpisu z urzędu również później, po założeniu nowej księgi dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesieniu części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej. Nie sprzeciwia się temu prawomocność materialna wpisu (art. 365 § 1 k.p.c.), który został dokonany wcześniej. Unormowana w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca prawomocnego orzeczenia dotyczy tylko treści zawartej w sentencji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.05.2002 r., niepubl.).

Zauważenia wymaga więc, że dokonanie przeniesienia obciążenia ma nastąpić nawet wówczas, kiedy brak jest w treści wniosku sformułowanego żądania w tym zakresie. Taki stan rzeczy oznacza, iż Sąd prowadzący księgę wieczystą jest uprawniony do dokonania wpisu obciążeń z urzędu, a wskazane uprawnienie rodzi wręcz obowiązek sądu do działania kwestionowanego w apelacji.

W postanowieniu z dnia 18.02.2010 r. sygn. II CSK 406/09 Sąd Najwyższy, ponownie podkreślił, że ustawodawca nie ograniczył żadnym terminem dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej, a dalej wskazał, iż podstawą procesową tego przeniesienia jest art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. W kolejnym swym orzeczeniu z dnia 24.05. 2007 r. sygn. V CSK 67/07 Sąd Najwyższy uznał, że zasada dotycząca powstania hipoteki łącznej ma zastosowanie również w przypadku podziału w postaci wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i prowadzi do obciążenia istniejącą hipoteką nowo powstałych w taki sposób nieruchomości, w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi.

Apelujący nabył prawo własności lokalu umową z dnia 27.02.2013 r., zaś w treści tejże umowy znajdują się informacje dotyczące wszystkich obciążeń ciążących na nieruchomości, z której lokal został wydzielony. Dotyczyło to ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z udziału zbywcy, przyłączeniu się do niej kolejnego wierzyciela oraz hipotek przymusowych obciążających również udział poprzedniego właściciela.

Reasumując więc stwierdzić trzeba, że skoro treść pierwotnie dokonanego wpisu w księdze wieczystej nr (...) nie obejmowała hipotek łącznych, nie można podzielić stanowiska skarżącego, że moc wiążąca wpisów dokonanych wraz z odłączeniem lokalu do nowej księgi wieczystej uniemożliwiała późniejsze ich wpisanie do tej księgi wieczystej. W konsekwencji zarzuty, że zaskarżony wpis został dokonany z naruszeniem art. 626⁸ § 1 k.p.c. w związku z § 11 ust.1 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów należało uznać za nieuzasadnione, co skutkowało oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)