

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku I. Spółki z o.o we W. przy udziale Mateusza S. o wpis w dziale IV księgi wieczystej [...] hipoteki umownej zwykłej, na skutek apelacji uczestnika postępowania, od postanowienia Sądu Rejonowego.

Czy w świetle treści przepisu art. 10 ust. 2 ustawy z 26 czerwca 2009r o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (...) po 20 lutego 2011r możliwe jest wpisanie w księdze wieczystej hipoteki umownej zwykłej na podstawie notarialnego oświadczenia właściciela sporządzonego przed tą datą, jeżeli wniosek o wpis został złożony po tej dacie?

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy we W. oddalił wniosek z 24 lutego 2011 r., którego treścią było żądanie wpisu w księdze wieczystej [...] hipoteki zwykłej w kwocie 1.500.000 zł na rzecz uczestnika postępowania Mateusza S. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę żądania wpisu stanowiło oświadczenie w formie notarialnej wnioskodawcy „I.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. z 17 lutego 2011 o ustanowieniu hipoteki. Zarządzeniem z 24 marca 2011 r. wnioskodawca został wezwany do przedłożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki odpowiadającego aktualnie obowiązującym przepisom ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie rodzaju hipoteki, z jednoczesną modyfikacją w powyższym zakresie wniosku w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem oddalenia wniosku. Z uwagi na fakt, iż w określonym terminie wnioskodawca nie wykonał zarządzenia Referendarz Sądowy postanowieniem z 20 kwietnia 2011r wniosek oddalił. Uczestnik postępowania wniósł na to rozstrzygnięcie skargę w trybie art. 398²² § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy oddalając wniosek wskazał, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu żądanej hipoteki. Na mocy ustawy z 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009r. poz. 1075), która weszła 20 lutego 2011r., doszło do zmiany w dotychczasowych unormowaniach ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W szczególności, zmianie uległa konstrukcja prawna hipoteki. Ustawodawca zniósł podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną oraz wprowadził w to miejsce hipotekę opartą na konstrukcji dotychczasowej kaucyjnej. Nowelizacja wyżej wskazana zawierała także przepisy prawa międzyczasowego. Stosownie do treści art. 10 ust.2 wyżej powołanej ustawy do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych(...) w dotychczasowym brzmieniu (...). To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Decydujące znaczenia w zakresie stosowania powołanego przepisu art. 10 ustawy nowelizującej ma chwila powstania hipoteki. Dla jej ustalenia istotna jest chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Powyższe wynika z art. 67 i 29 ustawy o księgach wieczystych (...). Za hipotekę powstałą przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej należy uznać hipotekę wpisaną do księgi wieczystej przed 20 lutego 2011r. oraz hipotekę wpisaną do księgi wieczystej po dniu 20 lutego 2011r., o ile wniosek został złożony przed tym dniem. W powołanym art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej jest zatem mowa o hipotece zwykłej i kaucyjnej, której moc prawna rozpoczyna się przed 20 lutego 2011r., tj. hipotece, co do której wniosek wpłynął do właściwego sądu przed wejścia w życie nowelizacji.

Mając na uwadze powołanie przepisy dotyczące prawa międzyczasowego, wskazać należy iż dla oceny dopuszczalności wpisu do księgi wieczystej hipoteki zwykłej i kaucyjnej wg. przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, znaczenie ma chwila wpływu do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wpis tychże hipotek. Wniosek w niniejszej sprawie wpłynął do Sądu w dniu 24 lutego 2011r. Oświadczenie właściciela nieruchomości „I.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. o ustanowieniu hipoteki zwykłej w kwocie 1.500.000 zł zostało złożone w akcie notarialnym w dniu 17 lutego 2011r.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy i zasądzenie na rzecz uczestnika od wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu apelujący zarzucił naruszenie przepisu art. 10 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz zmianie niektórych ustaw poprzez niewłaściwe jego zastosowanie oraz naruszenie przepisów art. 3 k.c., art. XXXIX przepisów wprowadzających kodeks cywilny oraz art. 116 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niezastosowanie.

Rozpoznając apelację uczestnika postępowania Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości, przedstawione w zagadnieniu prawnym wskazanym na wstępie postanowienia.

W ocenie Sądu Okręgowego prawidłowe rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymaga szerszego niż to uczynił Sąd Rejonowy rozważenia charakteru przepisów międzyczasowych zawartych w treści art. 10 ustawy nowelizującej i ich stosunku do ogólnych reguł prawa międzyczasowego stosowanego do oceny ważności określonych czynności prawnych podjętych w dacie obowiązywania dawnych przepisów. Nadto, oceny wymaga także kwestia ta w kontekście treści przepisów zawartych w art. 626⁸ kpc i podjętej na jego gruncie uchwały 7SSN z 19 grudnia 2009r.- sygn. III CZP 80/09. W wyżej powołanej uchwale Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uznał, że w postępowaniu wieczystoksięgowym ocena skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej zmierzającej do ustanowienia hipoteki podlega nie przepisom obowiązującym w dacie jej podjęcia lecz w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki. Zdaniem Sądu Okręgowego pozornie można by uznać, że analiza stanu prawnego dotyczącego hipoteki po wejściu w życie ustawy nowelizującej dokonana przez Sąd Rejonowy przy zastosowaniu przepisu art. 10 ust 2 ustawy nowelizującej jest prawidłowa i uwzględnia wykładnię przepisów art. 626⁸ kpc poczynioną przez Sąd Najwyższy w wskazanej wcześniej uchwale z 19 grudnia 2009r.

Na gruncie tego stanowiska powstaje jednak szereg wątpliwości natury jurystycznej. Wątpliwości te stworzył sam ustawodawca tworząc przepisy nowelizujące kształt

hipoteki i praktycznie pomijające problematykę intertemporalną. Przepisy nowelizujące z 2009 nie zawierają regulacji dotyczących czynności prawnych dotyczących hipotek a zmierzających do jej ustanowienia lub zmiany a podjętych przed datą 20 lutego 2010r. W drodze przypomnienia zasad poprawnej legislacji należy tu wskazać treść przepisu art. 116 ust.2 aktualnej ustawy o księgach wieczystych (...), przepis art. XXXIX ustawy przepisy wprowadzające kodeks cywilny czy też przepisy dekretu z 1946r wprowadzające prawo rzeczowe (...) gdzie ta doniosła problematyka była dostrzegana. W powyższych przypadkach ustawodawca zawsze zachowywał priorytet dotychczasowych przepisów obowiązujących w dacie podjęcia czynności prawnej mającej za przedmiot prawo rzeczowe.

Odnosząc się do osiągniętego efektu przez Sąd Rejonowy to uznać należy, że sprowadza się on do wstecznego zastosowania nowych przepisów ustawy nowelizującej z 2009r. do czynności prawnej kreującej hipotekę umowną a podjętą przed datą wejścia jej w życie. W ustawie tej zaś brak przepisów nadających jej taką moc. Stosowanie retroaktywne prawa nie może zaś być wyprowadzone w drodze interpretacji a musi być jasno wypowiedziane w samej ustawie. (tak Sąd Najwyższy w Postanowieniu z dnia 16 grudnia 2003 r. II CK 328/02).

Wskazać należy, że normy prawne mające zastosowanie do konkretnego stanu faktycznego, określają zawsze przepisy prawa materialnego regulujące ten stosunek prawny. One także decydują, czy w sytuacji zmiany stanu prawnego, sąd do rozstrzyganego stosunku prawnego powinien zastosować przepisy nowe czy dawne. Zakaz wstecznego działania prawa, oznaczający zakaz stosowania nowych przepisów do stosunków prawnych powstałych pod rządami przepisów dawnych, nie jest wprawdzie zasadą konstytucyjną, jednak Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie uznał ten zakaz za ogólną zasadę porządku prawnego w państwie prawnym, co nadaje mu walor uniwersalny(...). Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału, wsteczne działanie przepisu musi wynikać z jego brzmienia, a nie jedynie z celu ustawy. Ustawa zatem, co do zasady, działa tylko na przyszłość i nie obejmuje swoim działaniem stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie, chyba, że ustawodawca wyraźnie tak postanowi (tak uzasadnienie- Postanowienia SN z dnia 2 lipca 2004r. II CK 421/03 i powołane tam orzeczenia TK.). Tak więc zmianę w materialnym prawie cywilnym trzeba zatem interpretować w taki sposób, aby nie wywoływała ona wstecznych skutków prawnych, jeśli przepisy ustawy nowelizującej nie dają dostatecznych podstaw do odmiennego wniosku.

Zdaniem Sądu Okręgowego ostatecznie więc podstawą oceny dopuszczalności konkretnej czynności prawnej na płaszczyźnie intertemporalnej staje się zasada *tempus regit actum*. Według tej zasady czynność prawną należy oceniać według przepisów, jakie obowiązują w chwili, w której czynność dokonano. Zastosowanie tej zasady do ustanowienia hipoteki nie daje także prostych, jednoznacznych rozwiązań. Problem związany jest ze złożonością procesu ustanowienia hipoteki umownej, co wiąże się z koniecznością określenia terminu czynności i właściwego prawa. W niniejszej sprawie oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostało złożone w okresie obowiązywania dawnego prawa. Wniosek zaś o wpis wpłynął do Sądu już po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Do rozstrzygnięcia więc pozostaje problem zastosowania właściwych przepisów prawnych tj. obowiązujących w dacie dokonania czynności ustanowienia hipoteki czy też z daty złożenia wniosku. Zdaniem Sądu Okręgowego należy tu dać prymat prawu materialnemu i rządzącymi jego stosowaniem zasadami intertemporalnymi. Przyjęcie jako podstawy do rozstrzygnięcia stanu prawnego z daty złożenia wniosku wieczystoksięgowego w oparciu o przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe (art. 626⁸ kpc) nie jest właściwe i narusza regułę nie działania prawa wstecz. Nie można za właściwe uznać oceny dopuszczalności dokonywania czynności prawa materialnego na gruncie przepisów proceduralnych. Podkreślić także należy, że stanowisko zawarte w zaskarżonym postanowieniu nie znajduje także uzasadnienia w treści przepisów art. 626⁸ kpc oraz podjętej na ich gruncie uchwale 7 SSN syg.- IIICZP80/09. Dokona przez Sąd Najwyższy w tej uchwale wykładnia przepisów art. 626⁸ kpc uwzględniała rozstrzygnięcie kolizyjności dwóch wniosków wieczystoksięgowych z których wcześniejszy dotyczył żądania konstytutywnego wpisu zaś późniejszy wpisu deklaratoryjnego. Zasad tych nie można przenosić do rozstrzygania problemów materialnoprawnych o charakterze intertemporalnych. Tym samym powyższej uchwały w zakresie określenia „obowiązującego stanu rzeczy” nie można odnosić do przepisów materialnoprawnych a w szczególności do intertemporalnych.

Wskazana w przedstawionym zagadnieniu prawnym problematyka nie jest w praktyce jednoznaczna i w ocenie Sadu Okręgowego wymaga wypowiedzi Sądu Najwyższego, z uwagi na istniejące wskazane wyżej wątpliwości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 §1 kpc orzekł jak na wstępie.