

Wiesław Szczepiński

Znaczenie domniemania wynikającego z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece : (ustawa z dn. 6 lipca 1982 r., DzU Nr 19, poz. 147 z późn. zm.)

Palestra 38/7-8(439-440), 122-124

1994

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Wiesław Szczepiński

Znaczenie domniemania wynikającego z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece

(ustawa z dn. 6 lipca 1982 r., Dz U Nr 19, poz. 147 z późn. zm.)

1. Czy wierzyciel hipoteczny może bezpiecznie pozwać osobę ujawnioną w dziale II księgi wieczystej w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi hipotecznemu?

Pytanie jest pozornie retoryczne a nawet absurdalne. W praktyce jednak można napotkać na trudności.

Oto sytuacja, która się wydarzyła.

Została zwarta umowa pożyczki znacznej kwoty pomiędzy osobami fizycznymi. Pożyczkobiorca udzielił zabezpieczenia osobistego a nadto dysponował pełnomocnictwem właściciela atrakcyjnej nieruchomości. Pozwoliło mu to na zabezpieczenie długu hipoteką kaucyjną na owej nieruchomości.

Pożyczkodawca uważał, że dysponuje właściwymi zabezpieczeniami. Dysponował nie tylko zabezpieczeniem osobistym pożyczkobiorcy ale nadto zabezpieczeniem rzeczowym jakim była prawidłowo ujawniona hipoteka kaucyjna na nieruchomości osoby trzeciej.

Nadszedł dzień zwrotu długu. Jak to często bywa, dłużnik zniknął wyjeżdżając prawdopodobnie z Polski.

2. Wobec tego, że dłużnik hipoteczny nie poddał się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c. wierzyciel zmuszony został do wystąpienia do Sądu celem uzyskania tytułu egzekucyjnego.

Pozwanym została osoba ujawniona w dziale II księgi wieczystej. Powód nie wziął pod uwagę wzmianki w księdze wieczystej informującej, że nieruchomości została zbyta osobie trzeciej.

Nowy właściciel nieruchomości nie został ujawniony w księdze wieczystej bowiem pomimo wezwań Sądu nie wniósł wpisu sądowego.

Z aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży nieruchomości wynikało, że cenę kupna stanowiła wartość hipoteki kaucyjnej.

Pozwany na pierwszej rozprawie podniósł zarzut, że nie jest właścicielem nieruchomości wobec tego powództwo powinno być w stosunku do niego oddalone. Powód stanął przed dylematem procesowym:

czy przyjąć, że tak długo jak dotychczasowy właściciel jest wpisany w księdze wieczystej uznawać, że jest on legitymowany biernie, czy też stosownie do

art. 194 § 1 k.p.c. złożyć wniosek o wezwanie nowego właściciela do udziału w sprawie ryzykując zasądzenie znacznych kosztów zastępstwa adwokackiego na rzecz dotychczasowego pozwanego. Powód wybrał rozwiązanie pierwsze wychodząc z założenia wynikającego wprost z art. 3 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, iż domniemanie zgodności wpisu z prawem istnieje tak długo, jak długo prawo to nie zostanie wykreślone, a tym samym wniosek o wezwanie do udziału w sprawie nowego właściciela winien składać pozwany. Aczkolwiek jedynie na właścicielu ciąży obowiązek ujawnienia swoich praw w księdze wieczystej (arg. z art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) to jednak dotychczasowy właściciel ma samodzielną legitymację wynikającą z art. 38 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do złożenia wniosku o wykreślenie praw dotychczasowego właściciela. Sama wzmianka o wniosku nie korzysta z domniemania, o którym mowa w art. 3 (v. Stanisław Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1993, str. 145).

Sąd wojewódzki i sąd apelacyjny rozpoznając sprawę stanęły na stanowisku, że powództwo winno być oddalone bowiem zostało wniesione przeciwko osobie, która nie jest właścicielem nieruchomości.

3. Jeżeli praktyka taka stałaby się powszechna to stanowiłaby poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu i godziłaby w samą instytucję ksiąg wieczystych, która opiera się na fundamentalnej zasadzie wynikającej z art. 1, iż księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

„...Dla wierzyciela hipotecznego nie mają większego znaczenia zmiany we własności obciążonej nieruchomości, gdyż każdy kolejny właściciel staje się *ipso iure* dłużnikiem hipotecznym.” (St. Rudnicki, op. cit. str. 192). Ta, wydawałoby się, niepodważalna zasada zostaje unicestwiona w momencie gdy przyjmie się, że to na wierzycielu hipotecznym ciąży obowiązek ustalenia kto jest właścicielem nieruchomości po to, by wskazać tę osobę jako dłużnika hipotecznego.

Trzeba bowiem pamiętać, że warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi nieruchomości. Tak więc nawet w sytuacji, w której dłużnik hipoteczny poddał się egzekucji wprost z aktu notarialnego (art. 777 pkt 4 k.p.c.) to zgodnie z art. 788 k.p.c. wierzyciel zmuszony będzie uzyskać klauzulę wykonalności przeciwko właścicielowi nieruchomości.

4. Wydaje się więc absolutnie konieczne bronienie zasady, iż wierzyciel hipoteczny zgodnie z treścią art. 3 i 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością” a oznacza to po jego stronie czynności procesowe skierowane wyłącznie przeciwko osobie ujawnionej w dziale II księgi wieczystej. Ryzyko nieujawnienia praw musi spoczywać na tym, kto zaniedbuje swoje obowiązki podważając wiarygodność ksiąg wieczystych. Trzeba brać również pod uwagę, że w praktyce notarialnej zdarzają się również umowy zawierane pomiędzy osobami, które nie są ujawnione w księdze wieczystej, czyli tzw.

„akty z aktu”. Zanim wierzyciel hipoteczny wskazałby skutecznie dłużnika hipotecznego narażony zostałby na kolejne niespodzianki procesowe sprowadzające się do zmiany pozwanego czy uczestnika postępowania w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności, gdyby osoby te celowo zaniedbywały dążenie do szybkiego ujawnienia swoich praw

w księdze wieczystej nie mając zresztą ku temu żadnego interesu.

Tak więc w praktyce możemy stanąć nie raz wobec dylematu, jakie znaczenie ma treść działu II księgi wieczystej i znajdującej się w nim wzmianki o zmianie właściciela nieruchomości dla dochodzenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.