

Aleksander Oleszko

Wp3yw bezskutecznoœci wzglêdnej czynnoœci prawnej na sytuacjê stron oraz pokrzywdzonego wierzyciela w postêpowaniu wieczystoksiêgowym

1. Obowi¹zek wyjaœniaj¹co-doradczy notariusza w celu poznania
w³œciwych intencji stron czynnoœci prawnej

Przy dokonywaniu czynnoœci notarialnej notariusz jest obowi¹zany nie tylko udzielaæ stronom niezbêdnych wyjaœnieñ dotycz¹cych zawieranej umowy, ale tak¿e czuwaæ nad nale¿ytym zabezpieczeniem praw i s³usznym interesów innych osób, dla których czynnoœæ ta mo¿e powodowaæ skutki prawne (art. 80 § 2 i 3 pr. o not). Odnosz¹c powy¿szy obowi¹zek do przewidywanej oceny zawartej umowy z punktu widzenia mo¿liwoœci uznania takiej umowy za bezskutecznie wzglêdn¹, notariusz powinien przede wszystkim rozpoznaæ oczekiwania stron zwi¹zane z dokonywan¹ czynnoœci¹ prawn¹¹.

Poznanie oczekiwañ stron to przede wszystkim w³œciwa ocena intencji osób, które wyra¿aj¹ wolê zawarcia konkretnej umowy. Zupe³n¹ rzadkoœci¹ jest pouczenie przez notariusza stron umowy o ewentualnych skutkach naruszenia ochrony interesu maj¹tkowego osoby trzeciej, w razie dojêcia do skutku ¿¹danej umowy, stwierdzonej w akcie notarialnym. Stereotypem raczej jest sformu³owanie zawarte w akcie notarialnym, i¿ „zbywca oœwiad-

¹ A. O l e s z k o, Ustrój polskiego notariatu, Zakamycze 1999, s. 189 i nast.

czy³, że przedmiotowa nieruchomości nie jest obciążona długami, prawami na rzecz osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzeniu”. Często-kroś tego rodzaju stwierdzenia nie tylko że nie mają z reguły żadnego znaczenia prawnego, ale nabywców nieruchomości mogą wprowadzić w błąd, a w każdym razie w późniejszym procesie okoliczności ta jest podnoszona przez nabywcę nieruchomości jako zarzut braku wiadomości nabywcy co do rzeczywistych skutków zawartej umowy oraz intencji zbywcy. Nabywca często-kroś w chwili zawarcia umowy nie zdaje sobie sprawy z rzeczywistych intencji zbywcy rozporządzającego daną nieruchomości¹. Notariusz, który zamieści³ w akcie notarialnym, stwierdzającym zawarcie np. umowy darowizny, powyższe oświadczenie zbywcy co do „braku obciążenia przedmiotowej nieruchomości”, nie zawsze uświadamia obdarowanego, że w powyższym zakresie jest to tylko oświadczenie wiedzy darczyńcy, a nie oświadczenie woli i ma tylko takie znaczenie, że zostało złożone przed notariuszem w obecności obdarowanego. Oznacza to, że nie korzysta z żadnego domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Godne jest uwagę, że w chwili zawarcia umowy darowizny nieruchomości, darczyńca był już dłużnikiem na podstawie prawomocnego wyroku (nakazu zapłaty) wobec wierzyciela jako osoby trzeciej względem stron umowy, a intencją darczyńcy było nie tylko rozporządzać nieruchomości¹ na rzecz obdarowanego, ale i uniemożliwić przez zawarcie tej umowy wierzycielowi egzekucji wierzytelności z jego majątku, w skład którego wchodziła również przedmiotowa nieruchomości. Okoliczności ta została zresztą potwierdzona w późniejszym wyroku sądu, który orzekł bezskuteczność względnie umowy darowizny wobec wierzytelności powo-
da wynikającej z nakazu zapłaty (o czym niżej).

Należony na notariusza z mocy art. 80 § 2 i 3 pr. o not. obowiązek wyrażania co-doradczy nie powinien ograniczać się do „pouczeń”, które mogą mieć wpływ na ocenę ważności czynności prawnej z punktu widzenia jej nieważności bezwzględnej (art. 58 k.c.)², gdyż kompetencja notariusza sięga dalej. Przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz powinien w miarę rzetelnie, oczywiście na ile to możliwe, poznać okoliczności, w jakich umowa zostaje zawarta, a nie ograniczać się do ewentualnych niepraw-

² Bliżej na ten temat E. Gniewek, O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa przez notariusza, [w:] II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania, Poznań-Kluczbork 1999, s. 45 i nast.

dłowości tkwi¹cych w samej treści umowy, determinowanej jej elementami przedmiotowo istotnymi. Jak bowiem zostało podkreślone w piśmieńnictwie, o uznaniu umowy za bezskuteczność względnie częstokroć przes¹dają warunki i okoliczności, w jakich czynność prawna została podjęta, a nie nieprawidłowości tkwi¹ce w samej umowie. Stanowi zatem bardziej sankcję z tego tytułu, że w określonych sytuacjach czynność prawn¹ zawarto, niż z tego, że dokonana była wadliwie i nie spełniła warunków swej prawidłowości³.

„Zabezpieczenie praw i s³uszných interesów innych osób, dla których czynność notarialna może powodować skutki prawne” (art. 80 § 2 pr. o not.), to właśnie obowiązek wyjaśniania¹co-doradczy notariusza w zakresie pouczenia o konstrukcji bezskuteczności względnie zawartej czynności prawnej w sporz¹dzonym akcie notarialnym, jeżeli skutkiem zawartej umowy osoba trzecia nie mog³aby zaspokoiać własnych roszczeń. Wprawdzie zawarta umowa o skutkach rozporz¹dają¹cych jest ważna, lecz jednocześnie przeszkadza zaspokojeniu s³uszných roszczeń osoby trzeciej. Okoliczność, że zawarta umowa jest ważna, nie oznacza jednak, iż notariuszowi nie będzie można zarzucić braku szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy sporz¹dzeniu aktu notarialnego stwierdzającego zawarcie umowy, w sytuacji gdy nabywca jako właściciel nieruchomości zostanie na przykład obciążony hipotek¹ przymusow¹ na skutek orzeczonej bezskuteczności zawartej umowy, a o ewentualności nast¹pienia tego skutku nie został właściwie pouczony przez notariusza. A przecież zamiast zamieszczenia w akcie notarialnym stereotypowego stwierdzenia o „braku obciążenia nieruchomości będącej przedmiotem rozporz¹dzenia”, które ma charakter z³ożonego oświadczenia wiedzy zbywcy, wystarczyłoby uzyskać od tegoż zbywcy oświadczenie, czy nie toczy się przeciwko niemu postępowanie sądowe o zas¹dzenie określonej kwoty pieniężnej i czy w chwili zawieranej umowy nie jest dłużnikiem osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, które to okoliczności w razie zawarcia umowy o skutkach rozporz¹dają¹cych mogłyby „wywołać skutki prawne względnie osoby trzeciej”. Wprawdzie i takie „zapewnienie” zbywcy nie uchroniłoby nabywcy od ewentualnej bezskuteczności względnie zawartej mi-

³ B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, [w:] System prawa cywilnego. Część ogólna, Ossolineum 1985, t. I, s. 723; W. Popiołek, [w:] K. Pietrzykowski, KC. Komentarz, Warszawa 1999, t. I, s. 1314 i nast.

dzy stronami umowy, ale w³aciwie pouczony nabywca po orzeczonej bezskuteczności nie mógłby czyni³ notariuszowi zarzutu co do braku staranności zawodowej wykazanej przy sporz¹dzeniu aktu notarialnego.

Obowi¹zek wyja³niaj¹co-doradczy jest spe³niony, je³eli notariusz zwróci uwag³ stronom czynności prawnej na mo¿liwoœæ sprzeczności ich interesów wynikaj¹cych z zawartej umowy z ochron¹ interesu osoby trzeciej, której roszczenie nie mog³oby by³ dochodzone albo znacznie utrudnione skutkiem zawartej umowy, a strony czynności w³aciwie pouczone wyrazaj¹ wol³ zawarcia umowy w nie zmienionej postaci, a ³¹danie to nie jest sprzeczne z prawem (art. 81 pr. o not.). W takiej sytuacji notariusz powinien sporz¹dzi³ akt notarialny stwierdzaj¹cy zawarcie umowy o skutkach rozporz¹dzaj¹cych, maj¹c na uwadze zasad³ volenti non fit iniuria. Jak bowiem zauwa¿y³ S. Szer, rzecz¹ notariusza jest „zapisa³ wol³ stron swobodn¹, ca³kowicie skrytalizowan¹ i ze œwiadomoœci¹ wszelkich konsekwencji danej czynności”⁴.

2. Poj³cie bezskuteczności wzgl³dnej czynności prawnej

W pi³miennictwie przyjmuje si³ zgodnie, ¿e bezskutecznoœæ wzgl³dna oznacza uchylenie skuteczności wa¿nej czynności prawnej wzgl³dem okreœlonej osoby lub œci³le okreœlonej grupy osób, przy jednoczesnym pozbawieniu pe³nej skuteczności wzgl³dem wszystkich pozosta³ych. Bezskutecznoœæ wzgl³dna zatem jest to pe³na skutecznoœæ czynności prawnej wobec wszystkich, zwi¹zana z nieskutecznoœci¹ tej¿e czynności wobec okreœlonej osoby (osób). Oznacza to, ¿e wa¿noœæ czynności prawnej nie jest kwestionowana, jedynie skutecznoœæ jej wobec pewnych osób jest wy³czona. Jest ona zatem bezskuteczna wobec jednych i w pe³ni skuteczna wobec innych osób⁵.

Konstrukcja bezskuteczności wzgl³dnej jest œrodkiem ochrony osoby, której zaspokojenie s³usznych roszczeñ przez dokonanie czynności prawnej zosta³o wy³czona. Skoro istnieje roszczenie, którego zaspokojenie unie-mo¿liwia dokonana czynnoœæ prawna, nale¿y w tym zakresie jej skutecz-

⁴ S. Szer, Prawo o notariacie. Komentarz do czynności notarialnych, Warszawa 1934, s. 17-19.

⁵ S. Grzybowski, System prawa cywilnego. Cz³eœæ ogólna, Ossolineum 1974, t. I, s. 603; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, [w:] System..., s. 722-723.

noœ uchyliæ, tak by roszczenie to mog³o zostaæ zaspokojone. Wy³¹cza siê przeto te skutki, które staj¹ na przeszkodzie zaspokojeniu roszczenia osoby trzeciej⁶.

3. Powstanie bezskutecznoœci wzglêdnej czynnoœci prawnej

Bezskutecznoœæ wzglêdna czynnoœci prawnej powstaje ipso iure lub na mocy orzeczenia s¹du. Oznacza to, æe bezskutecznoœæ wzglêdna nie nastêpuje nigdy z mocy œwiadczenia woli.

W prawie polskim zasad¹ jest powstanie bezskutecznoœci wzglêdnej na mocy orzeczenia s¹dowego i wtedy wyrok na charakter konstytutywny⁷.

Konstrukcja bezskutecznoœci wzglêdnej zmierza do rozstrzygniêcia powsta³ego na gruncie konkretnej sytuacji konfliktu interesów miêdzy osob¹, której s³uæy okreœlone usprawiedliwione roszczenie, a kontrahentem zobowi¹zanego, który uzyska³ okreœlone prawo w drodze waænej czynnoœci prawnej. Dlatego zaskaræeniu polegaa moæe kaæda umowa niezaleænie od jej charakteru, a wiêc zarówno umowa obligacyjna, rzeczowa, odp³atna i nieodp³atna, bez wzglêdu na jej typ, rodzaj, nazwana i nienazwana⁸.

W praktyce najczêœciej uprawniony wybiera drogê tzw. akcji pauliañskiej (art. 527-534 k.c.) w sytuacjach, gdy d³uænik staje siê niewyp³acalny lub pog³êbia stan swojej niewyp³acalnoœci. Dzieje siê to w ten sposób, iæ po zas¹dzeniu na rzecz wierzyciela okreœlonej kwoty pieniê¿nej (wydania nakazu zap³aty), d³uænik zawiera umowê o skutkach rozporz¹dzaj¹cych (najczêœciej sprzedaæ, darowiznê), aæeby w ten sposób uniemoæliwia b¹dŹ utrudnia œpe³nienie zas¹dzonego od niego œwiadczenia pieniê¿nego na rzecz uprawnionego. W tej sytuacji na skutek powództwa wierzyciela s¹d uznaje za bezskuteczna w stosunku do niego umowê darowizny (sprzedaæy) nieruchomoœci, zawart¹ w dniu ... miêdzy d³uænikiem jako darczyñc¹ (sprzedawc¹) a nabywcami jako obdarowanymi (kupiuj¹cymi), w stosunku do wierzitelnoœci powoda wynikaj¹cej z okreœlonego tytu³u wykonawczego (np. nakazu zap³aty, wyroku zaopatrzonego w klauzulê wykonalnoœci).

⁶ Jw.

⁷ Orzeczenie ustalaj¹ce bezskutecznoœæ wzglêdn¹, która powstaje z mocy samego prawa (por. np. art. 1036 k.c.), ma charakter deklaratoryjny.

⁸ B. Lewaszkiewicz - Petrykowska, [w:] System..., s. 725; S. Grzybowski i, System..., s. 605.

Uznanie danej umowy za bezskuteczⁿ¹ otwiera wierzycielowi możliwość dochodzenia swoich roszczeń względem nabywcy nieruchomości. Jeżeli nieruchomość ma za^ozon¹ księgę wieczyst¹, dochodzenie tego roszczenia zwi¹zane jest ze wszczęciem postępowania wieczystoksięgowego.

4. Kognicja s¹du wieczystoksięgowego w sytuacji uznania umowy za bezskuteczⁿ¹ względnie jako podstawy wpisu prawa własności na rzecz nabywcy

4.1. Wniosek nabywcy nieruchomości o wpis na jego rzecz prawa własności

Nabywc¹ nieruchomości jest kontrahent d³u¹znika, który sta³ się w³a¹ccielem na podstawie umowy o skutkach rozporz¹daj¹cych. Czêstokro^a w postępowaniu o wpis prawa własności pokrzywdzony t¹ czynności¹ prawⁿ¹ wierzyciel, co do którego s¹d orzek³ bezskuteczność takiej umowy, sprzeciwia się z¹daniu wnioskodawcy dokonania wpisu na rzecz nabywcy, twierdz¹c, iż ujawnienie prawa własności na rzecz tego¹ nabywcy godzi w prawa maj¹tkowe wierzyciela jako osoby trzeciej względem stron umowy stanowi¹cej postawę wpisu własności w księdze wieczystej.

Zarzut ten jest nietrafny. Orzeczona bezskuteczność względna umowy zawartej między d³u¹znikiem jako poprzednim w³a¹ccielem nieruchomości a nabywc¹, z pokrzywdzeniem wierzyciela (art. 572 § 1 k.c.) jako osoby trzeciej, nie pozbawia nabywcy tytu³u prawa własności nieruchomości. Umowa o skutkach rozporz¹daj¹cych jest dokumentem w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c., stanowi¹cym podstawę wpisu prawa na rzecz nabywcy. Jeżeli kontrahentem d³u¹znika by³ mał³onek, a nabywca prawa własności o¹wiadczy³, iż nabycie następuje do maj¹tku dorobkowego kontrahenta i jego mał³onka (art. 31 k.r.o.), w księdze wieczystej mał³onkowie zostan¹ ujawnieni jako w³a¹cciele na zasadzie wspólności ustawowej⁹. Jak ju¹ wskazano, wyrok orzekaj¹cy bezskuteczność zawieszon¹ umowy zawartej

⁹ Orzecznictwo S¹du Najwyższego dopuszcza możliwość nabycia przez jednego z mał³onków zarówno pod tytu³em odp³atnym, jak i nieodp³atnym prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego bez zgody drugiego mał³onka, uznaj¹c, iż zawarcie takiej umowy nale¹ży do czynności zwyk³ego zarz¹du, w wyniku której przedmiot nabycia ma wej¹ć do maj¹tku wspólnego, chyba ¹e z nabyciem ³¹czy się obci¹żenie nabywanej nieruchomości lub prawa; uchwa³a SN z dnia 24 listopada 1970 r. III CZP 55/70,

z důuknikiem z pokrzywdzeniem wierzyciela nie skutkuje nieważnością bezwzględnej umowy (art. 58 § 1 k.c.), którą sęd wieczystoksięgowy z urzędu bierze pod uwagę w postępowaniu o wpis prawa na podstawie takiej umowy. Wy³czenie skuteczności zawartej umowy względem wierzyciela jako osoby pokrzywdzonej nie stanowi negatywnej przes³anki o wpis prawa na rzecz nabywcy.

W zwi¹zku z powyższym powstaje pytanie, czy pokrzywdzony wierzyciel może domagać się – na podstawie wspomnianego wyroku orzekającego względem niego bezskuteczności umowy, na podstawie której sęd dokona³ wpisu prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) w księdze wieczystej – wpisu ostrzeżenia o niezgodności ujawnionego w dziale drugim tej księgi prawa względem tego wierzyciela.

I na to pytanie należy odpowiedzieć negatywnie. Przemawiaj¹ za tym zarówno przes³anki o charakterze materialnoprawnym, zwi¹zanym z wydaniem orzeczenia o uznanie za bezskuteczną umowę (art. 527 § 1 k.c.), jak i wieczystoksięgowe.

Wspomniano wcześniej, iż bezskuteczność względna ma na celu ochronę interesu pokrzywdzonego wierzyciela, która realizuje się przez uchylene skuteczności ważnej umowy względem wierzyciela. W tym wypadku chodzi przede wszystkim o zaspokojenie s³usznych roszczeń wierzyciela względem nabywcy nieruchomości, tak jakby nigdy nie doszło do rozporządzenia prawem na rzecz nabywcy. Wierzyciel może egzekwować swoje prawo względem nabywcy ujawnionego w księdze wieczystej, a nabywca nie może powo³ywać się na domniemanie wynikające z przepisu art. 3 ustawy o ks. w. i hip. Natomiast aspekt wieczystoksięgowy przejawia się w tym, iż ostrzeżenie jest wpisem zabezpieczającym roszczenie o usunięcie niezgodności przez wy³czenie rękojmi (art. 8 ustawy o ks. w. i hip.) w zakresie objętym treścią wpisu¹⁰. W szerszym znaczeniu ostrzeżenie zabez-

OSPika 1973, poz. 120; uchwała SN z dnia 4 marca 1983 r. III CZP 6/83, OSN CP 1983, z. 8, poz. 140; uchwała SN z dnia 31 sierpnia 1986 r. III CZP 70/85, OSN CP 1986, z. 12, poz. 227; wyrok SN z dnia 17 maja 1985 r. III CRN 119/85, OSPika 1986, poz. 185; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 16 marca 1995 r. III CZP 9/95, OSN IC 1995, z. 11, poz. 149.

¹⁰ S. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2000, s. 74 i nast.

piecza wpis prawa zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym¹¹. Tymczasem pokrzywdzony wierzyciel nie może kwestionować samego wpisu prawa w dziale drugim księgi wieczystej, gdyż co do rozporządzenia nabywca skutecznie stał się właścicielem nieruchomości. Nie zachodzi zatem żadna niezgodność co do wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Dział drugi księgi prawidłowo ujawnia nabywcę jako aktualnego właściciela. Wyłączenie skuteczności umowy dotyczy wyłącznie możliwości dochodzenia przez pokrzywdzonego wierzyciela względem nabywcy ujawnionego w księdze wieczystej, który w wyniku orzeczonej bezskuteczności względnej umowy stanowiłcej podstawę wpisu prawa może kierować roszczenie o zaspokojenie z nieruchomości objętej wspomnianą księgą wieczystą¹. Jednakże do tego celu służyć uprawnionemu wierzycielowi inne środki prawne.

4.2. Wniosek wierzyciela o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości

Wyrok orzekający bezskuteczność względną umowy zawartej przez dłużnika jako byłego właściciela nieruchomości umożliwia pokrzywdzonemu wierzycielowi wzruszenie dokonanego rozporządzenia co do możliwości skutecznego dochodzenia swojego roszczenia. Oznacza to, że wierzyciel będzie mógł skierować egzekucję na przedmioty majątkowe (w tym wypadku na nieruchomości będące prawem użytkowania wieczystego), które nie wchodzi już w skład majątku dłużnika, lecz innej osoby (ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel). Takie rozwiązanie zapewnia dostateczną ochronę interesów wierzyciela. Dalej posunięte konsekwencje – w postaci przyjęcia nieważności samej umowy lub przyznania wierzycielowi uprawnienia do jej szerszego wzruszenia – prowadziłyby do rygorów zbyt surowych i zbędnych, nieraz nawet niepożądanych¹². Naruszenie interesów majątkowych pokrzywdzonego wierzyciela zostaje zatamowane przez możliwość wszczęcia egzekucji z nieruchomości będącej przedmiotem rozporządzenia uznanego za bezskuteczne względem wierzyciela. Pokrzywdzony wierzyciel, dysponując tytułem wykonawczym zasądzającym od dłużnika jako byłego właściciela nieruchomości określoną kwotę pieniężną oraz wspomnianym wyrokiem orzekającym bezskuteczność umowy, na pod-

¹¹ Zob. S. Grzybowski, Komentarz..., s. 604.

¹² S. Rudnicki, Komentarz..., s. 242 i nast.

stawie której nast¹pi³o rozporz¹dzenie nieruchomości¹ oraz zosta³ dokonany wpis prawa na rzecz nabywcy, mo³że w trybie przepisów art. 921 oraz art. 923-924 k.p.c. doprowadzi³ do wszczęcia egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, a komornik wezwaa³ d³u³znika rzeczowo odpowiedzialnego, aby zap³aci³ d³u³g wynikaj¹cy z tytu³u wykonawczego, z jednoczesnym przes³aniem do s¹du wieczystoksięgowego wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji.

Komornik s¹dowy w wezwaniu d³u³znika rzeczowego wzywa go do zap³aty d³ugu (art. 923 k.p.c.) i jednocześnie przes³ya do s¹du wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji (art. 924 k.p.c.). Wezwanie powinno wymienia³ zarówno tytu³ wykonawczy, na podstawie którego zosta³a wszczęta egzekucja z nieruchomości, jak i wyrok orzekaj¹cy o bezskuteczności umowy względem wierzyciela. Prawid³owe powo³anie powy³szych dokumentów w wezwaniu (art. 923 k.p.c.) zwalnia s¹d wieczystoksięgowy od szczegó³owego ich badania formalnego w postępowaniu o wpis ostrzeżenia.

Wpisu o wszczęciu egzekucji s¹d dokonuje na podstawie wniosku (art. 924 k.p.c.), do którego komornik do³1cza wezwanie (art. 923 k.p.c.) skierowane do d³u³znika ponosz¹cego odpowiedzialno³ rzeczow¹ na podstawie wskazanych w wezwaniu dokumentów.

Cz³sto w praktyce zdarza si³e, i³ komornik s¹dowy dopiero we wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości powo³uje wyrok orzekaj¹cy o bezskuteczności umowy, na podstawie której d³u³znik ponosz¹cy odpowiedzialno³ rzeczow¹ zosta³ ujawniony jako w³3eciciel nieruchomości, do której skierowana jest egzekucja. Niektóre s¹dy rejonowe uznaj¹, i³ wspomniany wyrok powinien by³ powo³any w wezwaniu d³u³znika do zap³aty i brak ten uznaj¹ za przeszkod³e do wpisu ostrzeżenia.

Praktyka taka wydaje si³e b³ędna. Wyrok orzekaj¹cy bezskuteczno³ umowy jest skuteczny z chwil¹ prawomocno³ci (co do wyj¹tków zob. art. 333 i nast. k.p.c.) i wystarczy, je³eli komornik s¹dowy do wniosku wydanego w trybie art. 924 k.p.c. do³1czy wspomniane orzeczenie. Wpisu orzeczenia dokonuje s¹d na podstawie wniosku komornika (art. 924 k.p.c.), a byt prawny wyroku orzekaj¹cego o bezskuteczności umowy, na podstawie której d³u³znik rzeczowy zosta³ ujawniony jako w³3eciciel nieruchomości, przeciwko której wierzyciel skierowa³ egzekucj³e, stanowi jedynie przes³ankę dokonanego wpisu. Istotne jest, aby w chwili wszczęcia egzekucji wyrok

orzekaj¹cy bezskuteczność umowy stanowi³ podstawę złożenia wniosku przez wierzyciela do komornika s¹dowego.

4.3. Wniosek wierzyciela o wpis hipoteki przymusowej

Sposobem skierowania egzekucji do nieruchomości, która stanowi³a własność dłużnika osobistego pokrzywdzonego wierzyciela, jest między innymi z¹danie wpisu hipoteki przymusowej, obci¹żaj¹cej własność nabywcy nieruchomości. Podstaw¹ wpisu takiej hipoteki jest tytu³ wykonawczy w rozumieniu art. 109 ust. 1 ustawy o ks. w. i hip. oraz wyrok orzekaj¹cy bezskuteczność umowy zawartej przez dłużnika osobistego jako zbywcę nieruchomości z nabywc¹ ujawnionym w księdze wieczystej jako właściciel (wieczysty użytkownik) względem wierzyciela (art. 527 § 1 k.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

W postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej na podstawie wskazanych dokumentów zakres kognicji s¹du bywa różnie ujmowany. Przede wszystkim nie można uwzględniać jakichkolwiek zarzutów aktualnego właściciela nieruchomości, ponosz¹cego odpowiedzialność rzeczow¹, odnosz¹cych się do kwestionowania okoliczności zwi¹zanych z wydaniem tytu³u wykonawczego. Bezpodstawne s¹ także zarzuty kierowane przeciwko prawomocnemu wyrokowi orzekaj¹cemu o bezskuteczności umowy stanowi¹cej podstawę wpisu w³łasności nieruchomości, a zwi¹zane z kognicj¹ s¹du w poprzedniej sprawie (por. art. 365 k.p.c.)¹³.

Dyskusyjn¹ należy uznać praktykę tych s¹dów rejonowych, które wyrokowi orzekaj¹cemu o uznaniu za bezskutecz¹ umowę zawart¹ przez dłużnika jako zbywcę z pokrzywdzeniem wierzyciela nakazuj¹ nadać klauzulę wykonalności przeciwko ma³żonkowi nabywcy nieruchomości, który nie by³ stron¹ zawartej umowy, ale na jej podstawie nieruchomości stanowi przedmiot wspólności ustawowej ma³żonków jako właścicieli. S¹dy uzależniaj¹ bowiem wpis z¹danej hipoteki przymusowej obci¹żaj¹cej nieruchomości stanowi¹c¹ własność ustawow¹ ma³żonków (art. 31 k.r.o.) od nadania wspomnianej klauzuli wykonalności, uznaj¹c, iż bezskuteczność względna musi odnosić się do współma³żonków jako właścicieli ujawnionych w dziale drugim księgi wieczystej, chociaż stron¹ umowy by³ tylko jeden ze współma³żonków. Warto w tym miejscu przytoczyć uchwa³ę S¹du

¹³ Zob. przypis 9.

Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., według której w procesie o uznanie za bezskuteczność czynności prawnej dokonanej przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzyciela (art. 527 § 1 k.c.), legitymowanym biernie jest tylko kontrahent dłużnika także wówczas, kiedy wynika z tej czynności korzyść majątkowa weszła do majątku dorobkowego kontrahenta i jego małżonka¹⁴.

Różna jest praktyka sądów w postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej, jeżeli nabywcami nieruchomości są współwłaściciele (np. po 1/2 części) na podstawie umowy, co do której orzeczono bezskuteczność względem wierzyciela i dającego wpis przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego. W jednych sprawach wpis hipoteki przymusowej obciąża udziały każdego ze współwłaścicieli, mimo że wniosek wierzyciela takiego i dania nie precyzuje. Na przykład wnioskodawca i dający wpis hipoteki przymusowej w kwocie 50.000 zł na podstawie wskazanych wyżej dokumentów dochodzących do wniosku, nie odnoszą się w ogóle do udziałów we współwłasności nabytej nieruchomości. Sąd rejonowy, nie bacząc na treść i dania, dokonuje wpisu hipoteki przymusowej w kwocie po 25.000 zł na udziale po 1/2 każdego ze współwłaścicieli ujawnionych w dziale drugim księgi wieczystej. W innych sprawach wpis hipoteki przymusowej nie odnosi się w ogóle do udziału każdego ze współwłaścicieli, a obciąża całość nieruchomości.

Tę ostatnią praktykę należy uznać za prawidłową¹⁵. Skoro umowa, na podstawie której nabywcy stali się współwłaścicielami w częściach udziałowych, została uznana względem wierzyciela za bezskuteczność, w konsekwencji wierzyciel hipoteczny może poszukiwać zaspokojenia na tym, co skutkiem tej czynności prawnej wyszło z majątku dłużnika¹⁵. W rozważanej sprawie z majątku dłużnika skutkiem zawartej umowy z nabywcami „wyszła nieruchomość”. I do tej własności nieruchomości wierzyciel kieruje egzekucję oraz wpis hipoteki przymusowej.

¹⁴ III CZP 1/2001, Biuletyn Biura Orzecznictwa Sądu Najwyższego 2001, nr 3, s. 9.

¹⁵ Por. W. P o p i o s e k, [w:] Kodeks cywilny..., s. 1316.