



Glosa

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2006 r., III CZP 108/06¹

Do należności zabezpieczonych hipoteką przymusową, wpisaną do księgi wieczystej po zajęciu nieruchomości, nie stosuje się art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.

Teza głosowanej uchwały stanowi próbę odpowiedzi na dwa doniosłe z praktycznego oraz interesujące z teoretycznego punktu widzenia pytania – o dopuszczalność i skutki ujawnienia w księdze wieczystej hipoteki przymusowej, gdy wpis dokonywany jest po zajęciu nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Podstawową trudnością w jednoznacznym rozstrzygnięciu zwłaszcza drugiego z wymienionych zagadnień jest brak wyraźnych regulacji normatywnych; nie zawiera ich ani kodeks postępowania cywilnego ani też ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece². Biorąc pod uwagę spowodowane tym rozbieżności w judykaturze oraz niejednorodność poglądów w doktrynie, należy się spodziewać, że komentowane rozstrzygnięcie, zawierające dodatkowo obszernie i pogłębione uzasadnienie, ustali praktykę organów stosujących prawo, jak również zostanie dostrzeżone przez przedstawicieli teorii prawa.

¹ OSNC 2007, nr 9, poz. 134.

² Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

I. W pierwszej kolejności należy rozważyć problem samej dopuszczalności dokonania wpisu hipoteki przymusowej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego, po zajęciu nieruchomości w stosunku do wnioskodawcy (zob. art. 925 § 1 zd. 2 i § 2 k.p.c.).

Oddalenie wniosku o wpis (*lege non distinguente* również wniosku o wpis hipoteki przymusowej), zgodnie z art. 626^o k.p.c., może nastąpić jedynie w dwóch przypadkach: gdy brak jest podstaw do dokonania wpisu albo też gdy istnieje przeszkoda do jego dokonania. O braku podstaw do dokonania wpisu można mówić wówczas, gdy nie zachodzą materialnoprawne przesłanki zmiany stanu prawnego nieruchomości ustalonego w księdze wieczystej³, tj. gdy do wniosku o wpis nie dołączono dokumentu stanowiącego dostateczną podstawę ujawnienia takiej zmiany. Przeszkodami do dokonania wpisu są natomiast pozostałe okoliczności, które czynią wpis niedopuszczalnym – sprzeczność między treścią wniosku a dołączonym do niego dokumentem, między treścią wniosku i dołączonym do niego dokumentem a treścią księgi wieczystej bądź też istnienie ustawowego zakazu wpisu⁴. Oczywiście jest, że fakt zajęcia nieruchomości, której dotyczy wniosek o wpis hipoteki przymusowej, pozostaje bez wpływu na istnienie bądź też nieistnienie „podstawy dokonania” tegoż wpisu – te wymienia art. 109 i art. 110 u.k.w.h. Z kolei zakwalifikowanie zajęcia nieruchomości jako przeszkody do jego dokonania będzie możliwe jedynie jako konsekwencja ustalenia, iż obowiązuje w polskim porządku prawnym norma zakazująca ustanawiania hipotek przymusowych na zajętej nieruchomości. Jak należy sądzić, hipoteza zakładająca obowiązywanie takiej normy byłaby nietrafna. Brak bowiem przepisów prawa mogących stanowić podstawę do jej formułowania.

Zagadnienie dopuszczalności ustanawiania obciążeń na nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego stanowi przedmiot regulacji jedynie art. 930 k.p.c. Co do zasady (art. 930 § 1 k.p.c.)

³ Tak E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 107.

⁴ Por. E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 107-108; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 235 i nast. Nie jest jasne w tym zakresie stanowisko S. Rudnickiego (S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 329-330).

rozporządzenie nieruchomością dokonane po jej zajęciu jest dopuszczalne, pozostaje natomiast bez wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne⁵. Wyjątek stanowi obciążenie nieruchomości przez dłużnika po dokonaniu zajęcia – jest ono, zgodnie z art. 930 § 3 k.p.c. obowiązującym od dnia 5 lutego 2005 r.⁶, nieważne.

Bezspornie, ustanowionej w art. 930 § 3 k.p.c. sankcji nieważności nie można utożsamiać z ustawowym zakazem wpisu hipoteki przymusowej. Zakresem zastosowania przepis ten *verba legis* obejmuje wyłącznie obciążenia ustanawiane przez dłużnika – ustanawiane, co należy podkreślić, w drodze czynności prawnych, dla których właściwa jest sankcja nieważności. Hipoteka przymusowa powstaje zaś z pominięciem woli dłużnika, na wniosek wierzyciela, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym lub innym odpowiednim dokumentem (art. 109 § 1 i art. 110 u.k.w.h.), na podstawie konstytutywnego orzeczenia przyjmującego postać wpisu (art. 67 u.k.w.h. oraz art. 516 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 6 k.p.c.).

Rozważanego zakazu nie należy też wywodzić z art. 930 § 1 k.p.c., gdyż nawet aprobata tezy Sądu Najwyższego o potrzebie dokonania, ze względów funkcjonalnych, rozszerzającej wykładni użytego w tym przepisie terminu „rozporządzenie”, poprzez objęcie nim również obciążeń w postaci hipoteki przymusowej (por. pkt III), nie wymusza *per se* wniosku, że dokonanie wpisu tego prawa po zajęciu nieruchomości jest niedopuszczalne. Unormowanie art. 930 § 1 k.p.c. nie ustanawia wszak zakazu rozporządzania zajęętą nieruchomością, a jedynie pozbawia takie rozporzą-

⁵ Por. m.in. A. Barańska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 506 – 1088*, t. II, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 1000; H. Pietrkowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część trzecia – Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2006, s. 373; E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, t. II, Warszawa 1994, s. 217.

⁶ Przepis dodany ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804). Mimo iż pytanie prawne dotyczyło stanu prawnego sprzed nowelizacji, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu dostrzegł zmianę art. 930 k.p.c., podkreślając jednocześnie, że dodanie w tym przepisie paragrafu 3 nie dezaktualizuje ustaleń w przedmiocie dopuszczalności objęcia hipoteką art. 930 § 1 k.p.c. hipoteki przymusowej.

dzenia skuteczności w stosunku do wierzycieli, którzy w chwili ich dokonywania prowadzili już egzekucję z nieruchomości⁷.

II. Przesądzenie o dopuszczalności ustanowienia hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości rodzi potrzebę udzielenia odpowiedzi na kolejne pytanie – czy wierzyciel dysponujący wymienionym zabezpieczeniem będzie zaspokajany w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z pierwszeństwem przewidzianym dla wierzycieli hipotecznych w art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. W mojej ocenie, aby podjąć próbę kompleksowej „diagnozy” rozwiązania przyjętego przez SN, należy wpieryw ustalić, w jakiej dacie powstaje hipoteka przymusowa, tj. czy ustanawiający ją wpis wywiera skutki jedynie *ex nunc*, czy też hipoteka powstaje z mocą wsteczną, w chwili złożenia wniosku o wpis. Może się bowiem w konkretnym stanie faktycznym okazać, że wpis zostanie dokonany na podstawie wniosku złożonego jeszcze przed zajęciem.

W prawie polskim obowiązuje zasada wstecznej mocy wpisu do ksiąg wieczystych. Wyraża ją art. 29 u.k.w.h., zgodnie z którym wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania. Na tle tego przepisu, jeżeli chodzi o zakres mocy wstecznej wpisów konstytucyjnych, ścierają się w nauce prawa oraz w judykaturze dwa stanowiska. Część przedstawicieli doktryny (oraz część składów orzekających SN) uznała, że wpis konstytucyjny materialnoprawne skutki w postaci nabycia, zmiany lub wygaśnięcia prawa podmiotowego wywiera jedynie *ex nunc*. Prawo podmiotowe zostaje zatem ustanowione,

⁷ Zagadnienie zakresu bezskuteczności rozporządzenia nieruchomością należy do spornych. Sąd Najwyższy w uchwale z 30 marca 2006 r., III CZP 16/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 20), rozważając tę kwestię w stosunku do umowy sprzedaży nieruchomości, uznał, że przepis art. 930 § 1 k.p.c. ma na celu jedynie zapewnienie niezakłóconej kontynuacji postępowania sprzed zbycia nieruchomości, a więc postępowania o ustalonych na chwilę zbycia granicach przedmiotowych i podmiotowych. W konsekwencji stwierdził, że wierzyciel zbywcy niebędący w dacie zawarcia umowy sprzedaży wierzycielem egzekwującym może po tej dacie przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego jedynie wówczas, gdyby zbycie zostało uznane w stosunku do niego za bezskuteczne na podstawie art. 527 i nast. k.c. Pogląd ten zakwestionował J. Świeczkowski (Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2007, nr 5, s. 108 i nast.)

przeniesione, zmienione bądź też wygasa w dacie jego dokonania⁸, moc wsteczna oznacza zaś tylko tyle, że „skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, jak to się dzieje np. przy określaniu pierwszeństwa praw rzeczowych ograniczonych”⁹. Zwolennicy konkurencyjnego poglądu przyjmują natomiast, że art. 29 u.k.w.h. stanowi dostateczną podstawę do przypisania wszelkim wpisom, zarówno deklaratywnym, jak i konstytutywnym, pełnej mocy wstecznej, tj. również w odniesieniu do daty nabycia, zmiany czy też wygaśnięcia prawa podmiotowego¹⁰. Należy również odnotować jeszcze dalej idące, acz odosobnione, stanowisko Z. Truszkiewicza. Autor ten uważa, iż art. 29 u.k.w.h. stanowi podstawę do przyjęcia fikcji, że zmiana stanu prawnego nieruchomości uzależniona od wpisu zachodzi, mimo braku wpisu, już od chwili złożenia odpowiedniego wniosku¹¹.

Opowiadając się za drugim z przedstawionych rozwiązań, w pierwszym rzędzie należy podkreślić, że od strony językowej art. 29 u.k.w.h. nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Stanowi on ogólnie o „wpisie”, bez podziału na wpisy deklaratywne i konstytutywne oraz bez rozróżnienia poszczególnych skutków obu tych kategorii wpisów. Istota („moc”) wpisu

⁸ Równoległy, rzecz można, spór dotyczy kwestii, czy skutki prawne wywołuje już wpis nieprawomocny, czy też dopiero prawomocny – por. E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 120; S. Rudnicki, *Glosa do uchwały z dnia 9 marca 1995 r. (III CZP149/94)*, Przegląd Sądowy 1995, nr 10, s. 101 i nast. Szczegółowa analiza przedstawionego zagadnienia wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

⁹ Z tezy postanowienia SN z 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98 (niepubl.). Tak ponadto SN w uchwale z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, Monitor Prawniczy 1995, nr 11, s. 336 oraz w postanowieniu z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 109/02 (niepubl.). W tym duchu również J. Trześniewski-Kwiecień, [w:] P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 52; S. Rudnicki, *Glosa...*, s. 102-103.

¹⁰ Tak E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 118 i nast.; E. Pietrewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02*, Rejent 2004, nr 6, s. 112 i nast.; M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 132 oraz SN w wyroku z 24 lutego 1997 r., I CKN 96/96 (OSNC 1997, nr 10, poz. 142), w uchwale z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76), jak też NSA w wyroku z 29 maja 2002 r., I SA 2683/00 (niepubl.).

¹¹ Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 349-350.

konstytutywnego sprowadza się przecież właśnie do tego, iż na podstawie przepisów szczególnych stanowi on konieczną przesłankę zmiany stanu prawnego nieruchomości. Pozostałe skutki – wyznaczenie pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 11 i 12 u.k.w.h.) czy też powstanie domniemań opisanych w art. 3 u.k.w.h. – mają charakter pochodny względem zmiany stanu prawnego nieruchomości wywołanej przez wpis, powinny zatem następować w tożsamej chwili. Jednocześnie trzeba zastrzec, że art. 29 u.k.w.h. wyraźnie wiąże moc wsteczną z wpisem już dokonanym, co wyklucza łączenie skutków „przypisanych” wpisom z samym faktem złożenia wniosku.

Taką interpretację wspiera istotny argument natury systemowej. Bliższa analiza przepisów szczególnych uzależniających nabycie, zmianę czy też wygaśnięcie prawa rzeczowego od dokonania wpisu pozwala mianowicie obalić supozycję, że normy w nich zawarte stanowią *lex specialis* względem art. 29 u.k.w.h. Uregulowania te bowiem nie określają daty zmiany stanu prawnego nieruchomości, a jedynie wprowadzają zasadę, zgodnie z którą bez dokonania wpisu zmiana ta nie nastąpi. Jednoznacznie wskazuje na to ich treść: „potrzebny jest wpis (wykreślenie)” – w odniesieniu do przeniesienia (art. 245¹ k.c.), zrzeczenia się (art. 246 § 2 k.c.) czy też zmiany treści (art. 248 § 1 k.c.) ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej; „wymaga wpisu w księdze wieczystej” – w odniesieniu do powstania i przeniesienia w drodze umowy użytkownika wieczystego (art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹²); „niezbędny jest wpis w księdze wieczystej” – w odniesieniu do ustanowienia hipoteki (art. 67 u.k.w.h.) czy też powstania odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹³).

Odnosząc powyższe rozważania do hipoteki przymusowej, należy uznać, że prawo to powstaje w następstwie dokonania wpisu do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.), z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis (art. 29 u.k.w.h.).

III. W ocenie Sądu Najwyższego do wierzytelności zabezpieczonych hipoteką przymusową, wpisana do księgi wieczystej po zajęciu nierucho-

¹² Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

¹³ Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.

mości, nie będzie miał zastosowania art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., lokujący należności zabezpieczone hipotecznie w piątej kategorii zaspokojenia¹⁴. Przesądza o tym regulacja art. 930 § 1 k.p.c. poddana wykładni rozszerzającej. Jak zauważa SN, szereg przesłanek natury funkcjonalnej i historycznej – między innymi skrajna nieracjonalność rozwiązania, zgodnie z którym wierzyciel, posługując się hipoteką przymusową i nie wszczynając egzekucji, mógłby uzyskać w podziale sumy uzyskanej z egzekucji lepszą pozycję niż wierzyciele dysponujący należnościami tego samego rodzaju i prowadzący już egzekucję z nieruchomości – przemawia za słusznością tezy, iż nie można poprzestać jedynie na literalnym rozumieniu użytego w art. 930 § 1 k.p.c. terminu „rozporządzenie” jako synonimu czynności prawnej rozporządzającej¹⁵. Przeciwnie, należy nim objąć także ustanowienie po zajęciu nieruchomości obciążenia w postaci hipoteki przymusowej. Fakt ten winien pozostawać bez wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, a co za tym idzie, nie przenosić tak zabezpieczonej wierzytelności do wyższej kategorii zaspokojenia.

Znamiennie jest, że w obszernym wywodzie SN całkowicie pomija normę art. 29 u.k.w.h. i nie rozważa jej ewentualnego wpływu na skutki ujawnienia hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości. Kategoryczne brzmienie tezy głosowanej uchwały w połączeniu ze zdawkowym opisem stanu faktycznego sprawy, niepozwalającym ustalić chwili złożenia wniosku o wpis, uprawnia w konsekwencji do przyjęcia założenia, że w ocenie SN art. 930 § 1 k.p.c. znajdzie zastosowanie do każdej hipoteki przymusowej wpisanej po zajęciu nieruchomości, tj. również do

¹⁴ Należności wierzycieli prowadzących egzekucję, niezabezpieczone hipotecznie i niepodlegające wyraźnemu zaliczeniu do wyższych kategorii na innej podstawie (art. 1025 § 1 pkt 1-8 k.p.c.), podlegają zaspokojeniu dopiero w dziewiątej kolejności (art. 1025 § 1 pkt 9 k.p.c.).

¹⁵ Pogląd, iż pod pojęciem „rozporządzeń nieruchomością” należy rozumieć wyłącznie skutki czynności prawnych dłużnika, prezentują: A. B a r a ń s k a, [w:] *Kodeks...*, s. 1000, H. P i e t r z k o w s k i, *Kodeks...*, s. 373; J. Ś w i e c z k o w s k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 564-565 oraz, jak się wydaje, E. W e n g e r e k, *Postępowanie...*, s. 217. Z wypowiedzi SN por. uchwałę z dnia 8 czerwca 1977 r., III CZP 41/77, OSNCP 1977, nr 12, poz. 233 oraz wyrok z dnia 1 grudnia 1977 r., I CR 409/07, OSNCP 1979, nr 1-2, poz. 6. Postulat o potrzebie rozszerzającej wykładni art. 930 § 1 k.p.c. sformułował J. P i s u l i ń s k i, *Hipoteka...*, s. 243.

takiej, w odniesieniu do której chwila złożenia wniosku o wpis przypada jeszcze przed zajęciem.

Pogląd taki budzi wątpliwości. Dokonywanie bowiem rozszerzającej wykładni art. 930 § 1 k.p.c. jest, jak się wydaje, uprawnione w odniesieniu nie tyle do hipotek przymusowych **wpisywanych**, co **powstających** w toku egzekucji, a więc takich, które zostały ujawnione w księdze wieczystej na podstawie wniosku złożonego już po zajęciu nieruchomości w stosunku do wnioskodawcy (por. pkt II). W odniesieniu do takich hipotek teza uchwały jest bezsprzecznie adekwatna, zaś argumenty powołane na jej uzasadnienie zasługują na pełną aprobatę¹⁶. Uzupełniając jedynie wywód SN, wypada zauważyć, że dopuszczalności objęcia hipotezą art. 930 § 1 k.p.c. hipotek przymusowych powstających po zajęciu nieruchomości bynajmniej nie niweczy obowiązujący od 5 lutego 2005 r. § 3 tego artykułu, przewidujący sankcję nieważności dla obciążeń ustanowionych przez dłużnika po zajęciu nieruchomości. Nie sposób uznać, analizując wprowadzoną do art. 930 k.p.c. treść normatywną, że nowelizacja zmierzała do podważenia podniesionego przez SN argumentu o potrzebie zapewnienia maksymalnej „symetrii” pomiędzy skutkami ustanowienia w toku egzekucji hipoteki umownej i hipoteki przymusowej. Zabiegiem legislacyjnym zupełnie pozbawionym logiki byłoby, z jednej strony, bardziej restrykcyjne potraktowanie czynności prawnej dłużnika ustanawiającej po zajęciu hipotekę umowną, poprzez zastrzeżenie dla niej sankcji nieważności w miejsce dotychczas funkcjonującej w oparciu o art. 930 § 1 k.p.c. sankcji bezskuteczności w stosunku do wierzycieli egzekwujących, z drugiej zaś – zapewnienie pełnej skuteczności powstającym w tym samym czasie hipotekom przymusowym. Wszak dla wierzycieli egzekwujących i z perspektywy celów postępowania egzekucyjnego decydujące znaczenie ma charakter ustanawianego obciążenia, drugorzędne zaś, czy o ustanowieniu hipoteki decyduje dłużnik, czy też wierzyciel bez udziału dłużnika.

Zgola odmiennie należy natomiast oceniać stan faktyczny, w którym wpis hipoteki przymusowej jest dokonywany wprawdzie po zajęciu nieruchomości, jednakże wniosek o wpis wierzyciel złożył jeszcze przed

¹⁶ Rozszerzającą wykładnię art. 930 § 1 k.p.c. w innej glosie do komentowanej uchwały w całości odrzuca G. J u l k e – Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2007, nr 9, s. 77 i nast.

zajęciem. Tak ustanowiona hipoteka nie powstanie bowiem po zajęciu, ale z mocą wsteczną, w przypadającej przed zajęciem chwili złożenia wniosku. Tym samym objęcie obciążeń powstałych przed zajęciem nieruchomości hipotezą art. 930 § 1 k.p.c., normującego skutki rozporządzeń zajętej nieruchomości, stanowi już wysoce kontrowersyjny zabieg interpretacyjny. Takiej wykładni sprzeciwiają się zresztą nie tylko względy natury językowej, ale i funkcjonalnej. Wszak to na wierzycielu kierującym egzekucję do nieruchomości spoczywa ciężar oceny perspektyw zaspokojenia swojej należności w inicjowanym postępowaniu egzekucyjnym. Jeżeli wierzyciel przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego poniecha zasięgnięcia informacji o stanie prawnym nieruchomości, musi liczyć się z tym, że zgodnie z art. 2 u.k.w.h. nie będzie mógł zasłaniać się nie tylko niezajomością wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dłużnika, ale i wniosków, o których uczyniono tam wzmiankę. Skoro, mimo ujawnienia w księdze wieczystej wzmianki o wniosku zawierającym żądanie ustanowienia hipoteki przymusowej, podmiot niebędący wnioskodawcą zdecyduje się wszcząć postępowanie egzekucyjne, uczyni to na własne ryzyko. Brak bowiem jakichkolwiek racji przemawiających za preferowaniem przy podziale sumy uzyskanej z egzekucji, kosztem wierzyciela hipotecznego, interesu tych wierzycieli egzekwujących, którzy, wszczynając egzekucję, mieli (lub powinni mieć) wiedzę o oczekującym na rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Podsumowując, skutki wpisu hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości będą uzależnione od chwili złożenia wniosku o wpis. Jeżeli przypada ona przed zajęciem nieruchomości w stosunku do wnioskodawcy, do wpisanej po zajęciu hipoteki przymusowej nie znajdzie zastosowania art. 930 § 1 k.p.c., a w konsekwencji wierzytelność nią zabezpieczona będzie zaspokajana w kolejności ustalanej z uwzględnieniem art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. Odpowiedź na pytanie prawne sądu okręgowego mogłaby zatem brzmieć następująco: „Do należności zabezpieczonych hipoteką przymusową, wpisaną do księgi wieczystej po zajęciu nieruchomości, nie stosuje się art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., jeżeli wniosek o wpis został złożony po zajęciu nieruchomości w stosunku do wnioskodawcy”.

Kamil Łoza