

Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących hipoteki w latach 2018-2019

Poniższy przegląd jest skonstruowany według następującego schematu: pogrubioną czcionką wskazano hasła, słowa kluczowe, których dotyczy orzeczenie; na szarym tle przytoczono tezę lub tezy orzeczenia (tezy pochodzą od SN, z prawniczej bazy danych, z której zaczerpnięto orzeczenie, lub są autorskie). Komentarz – co do zasady – nie zawiera szczegółowego opisu stanu faktycznego, brak jest nawiązania do innych orzeczeń czy literatury. Zawiera za to w skrócie istotę problemu lub wątpliwości, które mogą powstać na tle danego rozstrzygnięcia SN. Zamierzeniem autora jest wyłącznie sprowokowanie czytelnika do sięgnięcia do omawianych orzeczeń w celu szczegółowej ich analizy. Zawarte w przeglądzie uwagi autora lub fragmenty przytoczonych orzeczeń z pewnością nie wyczerpują problemów powstających na ich tle. Bardziej szczegółowe omówienia orzeczeń miałyby już charakter glos, dlatego – z uwagi na objętość przeglądu – z nich zrezygnowano.

MICHAŁ KUĆKA

Hipoteka przymusowa. Pierwszeństwo ujawnionych w księdze wieczystej roszczeń z umów deweloperskich przed hipotekami przymusowymi powstałymi później

Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną do księgi wieczystej później, w tym znaczeniu, że hipoteka nie może być wykonywana z uszczerbkiem dla tego roszczenia i prawa powstałego w następstwie jego realizacji [postanowienie SN z 30.01.2018 r. (III CSK 385/16), LEX nr 2459679].

Na rozstrzygnięcie to warto zwrócić uwagę z kilku przyczyn. W stanie faktycznym zawarto umowę deweloperską opartą na modelu przedwstępnej umowy sprzedaży (umowę zawarto w 2008 r.). W księdze wieczystej założonej dla nieruchomości, na której deweloper prowadził inwestycję, ujawniono „roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej