

POSTANOWIENIE

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy P.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Ministra Infrastruktury i Budownictwa, Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W., Banku (...) S.A. w W., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w W., Skarbu Państwa - Urzędu Skarbowego w P., P. S.A. w R. i Gminy L.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 września 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 30 sierpnia 2016 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od wnioskodawcy Gminy P. na rzecz uczestników Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. oraz Banku (...) S.A. w W. kwoty po 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

We wniosku z 29 listopada 2012 r. wnioskodawca Gmina P. wniósł o odłączenie działek nr: 12/2, 22/1, 23/3, 23/4, 23/5, 27/1, 28/2 obrębu 8 miasta P.

z księgi wieczystej KW nr (...) i założenie dla nieruchomości złożonej z tych działek nowej księgi wieczystej, z wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawcy, a to na podstawie decyzji z 10 stycznia 2012 r., stwierdzającej nabycie przez niego własności tej nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.; dalej jako „p.w.u.s.t.”).

Referendarz sądowy 9 lutego 2016 r. odłączył z księgi wieczystej KW nr (...) działki nr: 12/2, 22/1, 23/3, 23/4, 23/5, 27/1, 28/2 z obrębu 8 miasta P. i założył dla nich, jako nowej nieruchomości, księgę wieczystą KW nr (...), w której na podstawie decyzji z 10 stycznia 2012 r., stwierdzającej nabycie własności tej nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t., wpisał wnioskodawcę. Równocześnie do działu IV założonej księgi wieczystej przeniósł hipoteki z działu IV księgi wieczystej nr (...).

Na wpisy referendarza przenoszące hipoteki z działu IV KW nr (...) do księgi wieczystej KW nr (...) wnioskodawca złożył skargę i wniósł o ich wykreślenie lub uchylenie.

Postanowieniem z 18 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w P. utrzymał w mocy zaskarżone wpisy hipotek i ustalił, że działki nr: 23/3, 22/1, 23/4, 12/2, 27/1, 28/2 oraz 23/5 zostały odłączone z księgi wieczystej KW nr (...), która to nieruchomość w chwili jej podziału była obciążona: hipoteką umowną łączną zwykłą w kwocie 2.999.000 USD na rzecz Banku (...) S.A. w W., hipoteką umowną łączną zwykłą w kwocie 3.000.000 zł na rzecz Banku (...) S.A. w W., hipoteką umowną łączną zwykłą w kwocie 485.311,84 zł na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W., hipoteką przymusową łączną zwykłą w kwocie 7.398.114,29 zł na rzecz Banku (...) S.A. w W., hipoteką przymusową łączną zwykłą w kwocie 658.667,44 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddziału w W., hipoteką przymusową łączną zwykłą w kwocie 202.357,30 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddziału w W., hipoteką przymusową łączną zwykłą w kwocie 22.079,30 zł na rzecz Gminy L., hipoteką przymusową łączną kaucyjną w kwocie 658.667,44 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń

Spółecznych I Oddziału w W., hipoteką przymusową łączną zwykłą w kwocie 3.439.292,49 zł na rzecz Skarbu Państwa - Urzędu Skarbowego w P., hipoteką umowną łączną zwykłą w kwocie 5.729.142,00 zł na rzecz P. S.A. w R., hipoteką przymusową łączną zwykłą w kwocie 4.227.352,33 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddziału w W.

Sąd Rejonowy powołał się na § 91 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 1411), stosownie do którego w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916; dalej jako „u.k.w.h.”) w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział i powstaje wówczas hipoteka łączna. Dłużnik rzeczowy nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym wierzyciela. Jego odpowiedzialność ogranicza się do nieruchomości i jest odpowiedzialnością *in solidum* z dłużnikiem osobistym (art. 519 § 2 pkt 2 k.c.). Przejście własności nieruchomości na wnioskodawcę z mocy ustawy nie ma wpływu na sytuację prawną wierzycieli hipotecznych chronionych rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a wpisy przeniesione do księgi wieczystej założonej dla nieruchomości, której własność nabył wnioskodawca stwierdzają, że jest on dłużnikiem rzeczowym wierzycieli hipotecznych.

Postanowieniem z 30 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 18 marca 2016 r., dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną sprawy przyjętą przez ten Sąd.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 30 sierpnia 2016 r. wnioskodawca zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem przepisów postępowania, a mianowicie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.s.c. oraz w zw. z art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t. przez błędną wykładnię i błędne zastosowanie.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz zmianę postanowienia Sądu Rejonowego z 18 marca 2016 r. i wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...) wszystkich przeniesionych tam hipotek ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpatrzenia.

Uczestnicy Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W., Bank (...) S.A. w W. wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe powstaje przez wpis do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.) i służy zabezpieczeniu wierzytelności pieniężnej na nieruchomości z takim skutkiem, że uprawniony wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Warunki powstania hipoteki sprawiają, że obciąża ona jako ograniczone prawo rzeczowe nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym, tę, dla której w chwili wpisu hipoteki prowadzona jest księga wieczysta. Hipoteki zabezpieczające wierzytelności uczestników niniejszego postępowania, w części umowne, a w części przymusowe, powstały na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) i upoważniały uczestników, jako wierzycieli hipotecznych do zaspokojenia się z tej nieruchomości.

Wnioskodawca zażądał wyłączenia z księgi wieczystej KW nr (...) gruntu oznaczonego ewidencyjnie jako działki nr: 12/2, 22/1, 23/3, 23/4, 23/5, 27/1, 28/2 obrębu 8 miasta P. i założenia dla niego nowej księgi wieczystej, a powołał się przy tym na prawo mające mu przysługiwać do nieruchomości złożonej z tych działek, stwierdzone ostateczną decyzją administracyjną wydaną 10 stycznia 2012 r. Wniosek zmierzał zatem do podziału nieruchomości ujawnionej dotąd w księdze wieczystej KW nr (...).

W uchwale z 14 lipca 1994 r. III CZP 85/94 (OSNC 1995, nr 1, poz. 3) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w regulującym przesłanki powstania hipoteki łącznej art. 76 u.k.w.h. ustawodawca wprowadził wyjątek od zasady ustalonej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., zakładającej, iż przedmiotem hipotecznego zabezpieczenia jednej

wierzytelności może być tylko jedna nieruchomość. Przepis ten przewiduje bowiem, że w razie podziału nieruchomości hipoteka dotychczas ją obciążająca, obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, a w związku z tym wierzyciel może - według swego uznania - żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Hipoteka łączna powstaje zatem z mocy prawa w chwili podziału nieruchomości obciążonej. Bezpośrednią zaś konsekwencją ustawowej przyczyny powstania hipoteki łącznej jest to, że jej wpis do ksiąg wieczystych zakładanych dla nowo powstałych nieruchomości następuje z urzędu (art. 38 ust. 1 u.k.w.h. oraz § 93 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. poz. 312, którym zastąpione zostało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, Dz.U. poz. 1411). Powstanie hipoteki łącznej w postaci przewidzianej w art. 76 u.k.w.h. nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz tylko jej - dyktowane interesem wierzyciela - przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej. Wpis hipoteki łącznej ma więc charakter deklaratoryjny (art. 67 ust. 2 u.k.w.h.), a w istocie stanowi przeniesienie obciążenia z księgi wieczystej obejmującej nieruchomość dzieloną do ksiąg wieczystych urządzanych dla nieruchomości powstałych w następstwie podziału.

Z punktu widzenia zasad stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz § 93 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312) nie ma znaczenia, że wnioskodawca zażądał podziału nieruchomości powołując się na nabycie prawa do jej części z dniem 27 maja 1990 r., wskutek zrealizowania się przesłanek ustalonych w art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t. Nabycie prawa do mienia na podstawie tego przepisu następowało wprawdzie *ex lege*, ale stosownie do art. 18 ust. 1 p.w.u.s.t. wymagało stwierdzenia przez wojewodę decyzją administracyjną. Skoro skutek w postaci nabycia prawa do mienia wymagał orzeczenia o jego wystąpieniu aktem administracyjnym, to w obrocie prawnym na jego powstanie nie

można się było powołać zanim stwierdzająca go decyzja nie stała się ostateczna (zob. też uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008 nr 3, poz. 30, nieopublikowane postanowienie Sądu Najwyższego z 18 marca 2015 r., I CSK 155/14, wyroki Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2011 r., III CSK 285/10, z 6 lutego 2004 r., II CK 404/02), a to sprawia, że dotycząca go decyzja administracyjna, której przypisuje się cechy deklaratywne, ma w sobie element konstytutywny. Gmina, której dotyczy decyzja komunalizacyjna wydana na podstawie art. 18 i art. 5 p.w.u.s.t. może się powoływać na status właściciela nieruchomości nie wcześniej niż z chwilą, w której decyzja ta stała się ostateczna. Wydanie tej decyzji nie niweczy przy tym skutków zdarzeń prawnych odnoszących się do nieruchomości i wpływających na jej sytuację prawną w okresie pomiędzy 27 maja 1990 r., jako datą doniosłą dla oceny przesłanek wymienionych w art. 5 p.w.u.s.t., a datą, w której ostateczna stała się decyzja komunalizacyjna stwierdzająca ich wystąpienie stosownie do art. 18 p.w.u.s.t. Skoro wnioskodawca uzyskał decyzję komunalizacyjną 10 stycznia 2012 r. i w oparciu o nią zażądał ujawnienia w nowej księdze wieczystej swojego prawa do gruntów wymienionych w decyzji, po ich wyłączeniu z księgi wieczystej już istniejącej, to ten jego wniosek prowadził do podziału istniejącej nieruchomości. Jej obciążenie hipotekami w chwili dokonywania wnioskowanego podziału uzasadniało zastosowanie art. 76 u.k.w.h. i przeniesienie hipotek do księgi wieczystej założonej do nieruchomości powstałej przez podział.

Postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia (art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c.). Jeśli wnioskodawca twierdzi, że ze względu na datę i sposób nabycia przez niego własności nieruchomości wyłączonej na podstawie wniosku z 29 listopada 2012 r. do odrębnej księgi wieczystej, art. 79 u.k.w.h. nie powinien mieć do niej zastosowania, to tego rodzaju spór o prawa na nieruchomości powinien być rozstrzygnięty w procesie, o jakim mowa w rat. 10 u.k.w.h., nie zaś w postępowaniu wieczystoksięgowym. Tylko w postępowaniu procesowym zarówno wnioskodawcy, jak i wierzycielom hipotecznym stworzone zostaną warunki do przedstawienia ich racji

przemawiających za utrzymaniem przeniesionego do księgi wieczystej obciążenia lub też jego wykreśleniem z niej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 520 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw