

POSTANOWIENIE

8 stycznia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk

na posiedzeniu niejawnym 8 stycznia 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa G. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
przeciwko A. spółce akcyjnej w W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
na skutek skargi kasacyjnej G. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w G.
od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu
z 18 lipca 2024 r., IV Ca 85/24,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. obciąża kosztami postępowania kasacyjnego powódkę,
pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Przepis ten odpowiada charakterowi skargi kasacyjnej, będącej nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, o dominującym publicznoprawnym charakterze, przysługującym od orzeczeń wydanych po przeprowadzeniu dwuinstancyjnego postępowania sądowego, w którym sąd pierwszej i drugiej instancji dysponuje pełną kognicją w

zakresie faktów i dowodów. W powiązaniu z art. 398⁴ § 2 k.p.c. oznacza to, że w skardze kasacyjnej nieodzowne jest powołanie i uzasadnienie okoliczności o charakterze publicznoprawnym, które stanowią wyłączną podstawę oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (przyczyn kasacyjnych).

Wnosząc o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, skarżąca powódka G. Sp. z o.o. w G. powołała się na istotne zagadnienie prawne, wyrażające się w pytaniu, czy z uwagi na art. 65 ust. 1, art. 84 oraz art. 85 ust 1 u.k.w.h. właściciel nieruchomości może w trakcie postępowania toczącego się na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wykazywać, że nieruchomość, na której została ustanowiona hipoteka, wraz z przynależnościami i częściami składowymi faktycznie stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa i w związku z tym hipoteka została ustanowiona w sposób nieskuteczny.

Powołanie się na istotne zagadnienie prawne (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) wymaga sformułowania problemu prawnego i uzasadnienia, że ma on precedensowy (nowy) charakter lub znaczenie dla rozwoju prawa. Problem ten powinien odnosić się do konkretnych przepisów prawa i zostać ujęty w sposób abstrakcyjny, a zarazem wiązać się z rozpoznawaną sprawą; konieczne jest przy tym wskazanie argumentów, które prowadzą do jego rozbieżnych ocen (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 13 lipca 2007 r., III CSK 180/07, z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 623/13, z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka może być ustanowiona m.in. na nieruchomości, nie można jej natomiast ustanowić na przedsiębiorstwie lub jego zorganizowanej części. W judykaturze wyjaśniono już jednak, że nieruchomość gruntowa, jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności, choćby wchodziła w skład przedsiębiorstwa, nie stanowi jego zorganizowanej części, rozumianej jako zespół składników materialnych i niematerialnych, wyodrębniony organizacyjnie i finansowo, umożliwiający realizację określonej działalności gospodarczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16

lutego 2005 r., IV CK 555/04, OSP 2005, nr 11, poz. 132). Składając oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości – taka zaś sytuacja, zgodnie z wiążącymi Sąd Najwyższy ustaleniami faktycznymi (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), miała miejsce w okolicznościach sprawy – właściciel ustanawia hipotekę na konkretnej nieruchomości jako części powierzchni ziemskiej, chociażby nieruchomość ta stanowiła składnik majątkowy przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. Nawet gdyby przyjąć, przy uwzględnieniu ustawowych granic obciążenia hipoteką określonych w art. 84 i 85 u.k.w.h., że ogół obciążonych zabezpieczeniem składników majątkowych można zakwalifikować w okolicznościach konkretnej sprawy, przyjmując stosowne kryteria, jako zorganizowaną część przedsiębiorstwa, nie oznaczałoby to pierwotnej niedopuszczalności wpisu hipoteki, ta bowiem została ustanowiona na nieruchomości, a jedynie *ex lege*, z mocy art. 84 i n. u.k.w.h., zakres wynikającego z niej obciążenia może rozciągać się na inne jeszcze składniki majątkowe związane z nieruchomością; stan ten może zresztą ulegać zmianie w czasie trwania obciążenia hipotecznego nieruchomości.

Wychodząc z tych założeń, nie można przyjąć, aby przedstawiona we wniosku wątpliwość stanowiła zagadnienie prawne o istotnym charakterze, wymagającym wykładni ze strony Sądu Najwyższego. Ubocznie tylko należało dostrzec, że we wniosku, dążąc do zaakcentowania racji mogących przemawiać za niedopuszczalnością ustanowienia hipoteki w okolicznościach sprawy, w której zapadł zaskarżony wyrok, pominięto analizę konsekwencji, jakie miałyby preferowana wykładnia dla dostępności kredytu bankowego dla przedsiębiorców w ogólności, mając na względzie, że nieruchomość, stanowiąca podłoże funkcjonowania przedsiębiorstwa, jest nierzadko jedynym przedmiotem, który może służyć ustanowieniu hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy.

Należało tym samym odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2, art. 98 § 1-1¹, art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Paweł Grzegorzczak

(M.M.)

[a.ł]