

POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z wniosku A.-P. i Synowie spółki jawnej w B.
przy uczestnictwie Zarządcy tymczasowego [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w
upadłości likwidacyjnej w [...]
o wpis,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]
z dnia 29 października 2015 r., sygn. akt V Ca .../15,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w [...] do ponownego rozpoznania
oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W uwzględnieniu wniosku A. – P. i Synowie spółka jawna w B., Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w [...], na podstawie stanowiącego tytuł zabezpieczenia nieprawomocnego nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w B. z dnia 13 stycznia 2015 r., sygn. akt VII GNc .../15, w dniu 7 kwietnia 2015 r. wpisał na przysługującym [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w [...] udziale w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr ...4/1 hipotekę przymusową w kwocie 2 483 130, 77 zł. Na kwotę tę składa się wynikająca z tytułu zabezpieczenia należność główna w kwocie 1 599 803,52 zł, koszty postępowania sądowego w kwocie 27 215 zł oraz odsetki ustawowe naliczone za okres od dnia 8 stycznia 2015 r. do dnia sporządzenia wniosku wieczysto-księgowego w kwocie 28 401,99 zł. Tak wyliczona kwota została powiększona do 150%, zgodnie z art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 790, ze zm., dalej: „u.k.w.h.”).

W dniu 20 kwietnia 2015 r. została ogłoszona upadłość likwidacyjna [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w [...].

W skardze na orzeczenie Referendarza sądowego, Syndyk masy upadłości [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w [...] w upadłości likwidacyjnej zarzucił m.in., iż wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wpis hipoteki przymusowej w dwóch innych księgach wieczystych, tj. nr ...5/6 i ..5/7, których użytkownikiem wieczystym jest Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w [...] na podstawie tego samego co w tej sprawie tytułu zabezpieczenia i w tej samej wysokości.

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w [...] utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W uzasadnieniu wskazał, że kognicja sądu wieczysto-księgowego jest ograniczona i sprowadza się do analizy formy i treści wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Sąd ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty dołączone do wniosku. Nie jest natomiast uprawniony do posłużenia się innym materiałem dowodowym oraz do rozstrzygania sporów

dotyczących stanu faktycznego i prawnego ustalonych na podstawie otrzymanych dokumentów.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w [...] oddalił apelację uczestnika, nie dzieląc zarzutu naruszenia art. 111¹ u.k.w.h. Powołał się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2015 r., sygn. akt I CSK 3/15, (nie publ.) i wyjaśnił, że z przepisu tego wynika uprawnienie wierzyciela zarówno co do sposobu podziału zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości, jak również sama możliwość dokonania podziału, która uzależniona jest jedynie od suwerennej decyzji wierzyciela. Poprzez zapewnienie wierzycielowi prawa wyboru w zakresie podziału zabezpieczenia hipotecznego pomiędzy poszczególne nieruchomości ustawodawca przewidział możliwość złagodzenia niezwykle surowych konsekwencji ustanowienia hipoteki przymusowej łącznej. Uregulowana w art. 111¹ u.k.w.h. hipoteka różni się od hipoteki przymusowej przewidzianej w art. 109 ust. 1 u.k.w.h., statuującym zasadę repartycyjnego charakteru zabezpieczenia (obciążenia poszczególnych nieruchomości), a od hipoteki łącznej z art. 76 u.k.w.h. różni się tym, iż może obciążać kilka nieruchomości tylko wtedy, gdy te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Dlatego też w ocenie Sadu drugiej instancji zarzut uczestnika, iż doszło do nadzabezpieczenia roszczenia wbrew art. 111¹ u.k.w.h. nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem podstawą wpisu hipoteki w tej sprawie był przepis art. 109 u.k.w.h., a nie art. 111¹ u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach kasacyjnych, Syndyk masy upadłości [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w [...] w upadłości likwidacyjnej zaskarżył powyższe postanowienie w całości.

Zarzucił: 1) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 378 § 1 k.p.c. polegające na nierozpoznanie przez Sąd drugiej instancji, podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 109 ust. 1, art. 110¹ oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez wadliwe założenie, że kognicja sądu jest ograniczona z uwagi na treść wniosku, jego granice i dołączone do niego dokumenty, co skutkuje brakiem obowiązku oceny zasadności wniosku w świetle bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa materialnego, tj. art. 109 ust. 1, art. 110¹ oraz art. 111¹ u.k.w.h.,

przy pominięciu okoliczności znanych sądowi z urzędu, które były podnoszone w apelacji; art. 626⁹ k.p.c. polegające na jego niezastosowaniu i przyjęciu, że kwestionowany wpis hipoteki przymusowej jest prawidłowy, pomimo, że zachodziły podstawy do jego uchylenia i oddalenia wniosku, z uwagi na to, że zarówno wniosek, jak i zaskarżony wpis narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy; 2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 111¹ u.k.w.h. przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że przepis ten reguluje wyłącznie hipotekę przymusową łączną, podczas gdy wprowadza on ogólny zakaz ustanawiania hipoteki przymusowej łącznej; art. 109 ust. 1 w zw. z art. 110¹ i art. 111¹ u.k.w.h., przez ich niezastosowanie.

We wnioskach skargi wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej podniósł, że po wniesieniu apelacji na skutek wniosków wierzyciela, Sąd Rejonowy w [...] w dniu 22 lipca 2015 r. dokonał w księdze wieczystej ...5/6 wpisu obniżenia kwoty zabezpieczenia hipotecznego z 2 449 995,11 zł do 2 000 000zł, zaś w księdze wieczystej ...5/7 z 2 449 995,11 do kwoty 449 995,11 zł.

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w [...] w sprawie X GUp .../15 odwołał W. O. z funkcji syndyka masy upadłości i ustanowił zarządcę tymczasowego w osobie K. G.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten został wprowadzony do k.p.c. ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635) i był dosłownym powtórzeniem uchylonego tą ustawą art. 46 ust. 1 u.k.w.h. Natomiast nie został włączony do k.p.c. uchylony tą nowelą art. 46 ust. 2 u.k.w.h., który stanowił, iż postanowienie odmawiające wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu wieczysto-księgowego w inny sposób.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010/6/84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92). Jak trafnie zwrócono uwagę w piśmiennictwie w postępowaniu wieczysto-księgowym należy odróżnić pojęcie „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i forma dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od pojęcia „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Dla wyjaśnienia „stanu prawnego” może być niezbędne również zbadanie dokumentów dołączonych do skargi na czynność referendarza lub apelacji, względnie zbadanie wskazywanych w środkach odwoławczych okoliczności wynikających z innych ksiąg wieczystych, mających znaczenie dla prawidłowości zaskarżonego wpisu. Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej

do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania przez sąd pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku o wpis do księgi wieczystej okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do żadanego wpisu (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). W judykaturze ukształtował się pogląd, że wystąpienie przeszkody w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu, nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09). Przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02 nie publ.; z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.).

Możliwość wykazania istnienia przeszkód do dokonania wpisu nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczysto-księgowym i nie uzasadnia zarzutu zastępowania sądu orzekającego w procesie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ.). Dokumenty znane sądowi wieczysto-księgowemu na skutek przedłożenia ich przez skarżącego uczestnika podlegają ocenie na tych samych zasadach jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przyjmuje, że kognicja sądów obu instancji w postępowaniu wieczysto-księgowym obejmuje również badanie dokumentów załączonych do skargi na czynność referendarza sądowego, polegającą na dokonaniu wpisu i do apelacji, tym bardziej, że wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.).

Syndyk masy upadłości [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w [...] w skardze na orzeczenie Referendarza sądowego wskazywał, iż wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wpis hipotek przymusowych w innych księgach wieczystych ...5/6 i ...5/7 obejmujących nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w [...] na podstawie tego samego, co w tej sprawie tytułu zabezpieczenia i w tej samej wysokości, zaś do apelacji dołączył odpisy z tych ksiąg wieczystych z wpisem hipotek przymusowych (k. 646-648), które to okoliczności nie były przedmiotem ustaleń faktycznych i analizy Sądu Okręgowego.

W konsekwencji Sąd drugiej instancji nie dokonując oceny wszystkich znanych mu dokumentów, pod kątem ich treści oraz treści ksiąg wieczystych naruszył przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c., a także art. 626⁹ k.p.c. przez zaniechanie oceny przeszkód do dokonania wnioskowanego wpisu, które to naruszenia mogły mieć istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia z uwagi na wskazane w zarzutach skargi kasacyjnej przepisy prawa materialnego, które w tej sprawie mają zastosowanie.

Jak stanowi art. 109 ust. 1 u.k.w.h., wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Według art. 110¹ u.k.w.h. wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelnościami wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki. Stosownie do art. 111¹ ust. 1 i 2 u.k.w.h., jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba, że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela.

Zawarte w art. 109 ust. 1 u.k.w.h. określenie, że hipoteka przymusowa obciąża „wszystkie nieruchomości” dłużnika, nie oznacza ani hipoteki generalnej, ani hipoteki łącznej, a tylko wskazuje przedmiot zabezpieczenia. Art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. nakłada na wierzyciela obowiązek wskazania we wniosku o wpis hipoteki sposobu repartycji obciążenia poszczególnych nieruchomości. Zasadą jest niedopuszczalność łącznego obciążania kilku nieruchomości hipoteką, chyba, że przepis ustawy to przewiduje (np. art. 76 u.k.w.h.), względnie nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Zakłada to również powołany art. 111¹ ust. 2 u.k.w.h. Konstrukcja hipoteki łącznej z uwagi na możliwość żądania przez wierzyciela według swego wyboru zaspokojenia w całości lub części z każdej obciążonej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie, stwarza dla właściciela obciążonych nieruchomości, czy użytkownika wieczystego w przypadku obciążenia hipoteką przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdujących się na tym gruncie budynków, nadmierną uciążliwość w postaci spadku wartości rynkowej nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego. Tego rodzaju nadmierne zabezpieczenie jest określane jako nadzabezpieczenie. W związku z tym dopuszczalne jest zabezpieczenie określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji, polegającej na obciążaniu wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń hipotecznych nie przewyższała sumy wierzytelności określonej zgodnie z art. 110¹ u.k.w.h. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04 nie publ. i III CK 218/04 nie publ., z dnia 25 stycznia 2012 r., CSK 47/11, OSNC nr 7-8, poz. 95). Oznacza to, że hipoteka przymusowa obciążająca każdą z nieruchomości dłużnika zabezpiecza inną część wierzytelności, a nie z osobna całość tej wierzytelności ustalonej w sposób określony w art. 110¹ u.k.w.h.

Dlatego odmienne stanowisko Sądu drugiej instancji przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia czyni zasadnymi także zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 111¹ § 1 i art. 110¹ u.k.w.h.

Jakkolwiek po wniesieniu apelacji na skutek wniosków wierzyciela hipotecznego, Sąd Rejonowy w [...] dokonał w księdze wieczystej ..5/6 wpisu obniżenia kwoty zabezpieczenia hipotecznego z 2 449 995,11 zł do 2 000 000 zł,

zaś w księdze wieczystej ...5/7 z 2 449 995,11 do kwoty 449 995,11 zł, ale suma zabezpieczenia w obu tych księgach wieczystych wyczerpuje maksymalną kwotę zabezpieczenia określoną w sposób przewidziany w art. 110¹ u.k.w.h. Zatem biorąc pod uwagę także kwotę zabezpieczenia hipotecznego w księdze wieczystej nr4/1, łączna kwota zabezpieczenia hipotecznego przekracza dopuszczalną w świetle art. 110¹ u.k.w.h. sumę wierzytelności.

Z tych względów, Sąd Najwyższy rozstrzygając skargę kasacyjną orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

kc

jw