

Sygn. akt II CSK 112/17

POSTANOWIENIE

Dnia 15 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górski

SSN Wojciech Katner

w sprawie z wniosku T. J.
przy uczestnictwie "B. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C.
o wpis hipoteki,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 listopada 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 18 sierpnia 2016 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

We wniosku zawartym w § 6 aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonym w dniu 18 grudnia 2015 r., przez Notariusza E. J., prowadzącą Kancelarię Notarialną w K., T. J. wniósł do Sądu Rejonowego w P., o wpis w dziale IV księgi wieczystej (...), na rzecz "B." sp. z o.o. w C., hipoteki umownej do kwoty 200.000 zł, tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z ramowej umowy sprzedaży nr (...)/2015 z 19 stycznia 2015 r. oraz umów zawartych w jej wykonaniu, zgodnie z treścią § 3 tego aktu.

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z 24 lutego 2016 r. oddalił wniosek. Po rozpoznaniu skargi uczestnika B. sp. z o.o. na orzeczenie referendarza sądowego w postaci wskazanego postanowienia, Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia z 18 kwietnia 2016 r. oddalił wniosek. Dokonując oceny prawnej, Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Księga wieczysta, której dotyczył wniosek, jest prowadzona dla nieruchomości stanowiącej własność T. J., jednak Sąd Rejonowy powziął wątpliwość, czy w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki został określony stosunek prawny, o którym mowa w art. 65 i 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie bowiem z art. 65 ust. 1 ustawy, hipoteka może być ustanowiona dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. Oznaczenie to jest równoznaczne ze wskazaniem osoby wierzyciela, osoby dłużnika i stosunku prawnego. Jeżeli strony nie są w stanie podać takiego stosunku prawnego lub jest on tak ogólny, że nie sposób wnioskować, iż strony miały na względzie konkretne stosunki prawne, lecz przypuszczały, że powstaną pomiędzy nimi roszczenia, umowa czy też oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, będą nieważne. Hipoteka nie może powstać, gdy nie istnieje zabezpieczona nią wierzytelność. Jest to prawo akcesoryjne, ściśle związane z zabezpieczoną wierzytelnością. Przedmiotem hipoteki mogą być wierzytelności przyszłe, wynikające z umowy ramowej, o ile jej postanowienia są precyzyjne i pozwalają ustalić obciążenie wynikające z hipoteki. Skonkretyzowanie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką powinno nastąpić przez zawarcie umowy po zawarciu umowy ramowej. Umowa ramowa jedynie przygotowuje i organizuje proces zawierania przyszłych skonkretyzowanych umów i nie określa ich liczby - a tym samym ilości wierzytelności oraz ich wielkości, które mogą powstać w przyszłości. Rodzi jedynie obowiązek kontraktowania przyszłych umów, lecz nie określa warunków umów szczegółowych stanowiących dopiero podstawę powstania wierzytelności, które miałyby zabezpieczać hipoteka. Te uwagi Sąd Rejonowy odniósł do umowy ramowej powołanej w akcie notarialnym i ocenił, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w zakresie oznaczenia wierzytelności, było nieprecyzyjne, bardzo ogólne. Nie wykluczył, że chodzi tylko o doprecyzowanie

postanowień umowy ramowej, wobec jednak niemożności żądania tej umowy, stwierdził, że nie może zidentyfikować ani stosunków prawnych, z których mają wynikać wierzytelności, ani wierzytelności, wobec czego wniosek podlegał oddaleniu.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2016 r. oddalił apelację uczestnika spółki B. od postanowienia Sądu Rejonowego. Z uzasadnienia tego rozstrzygnięcia wynika, że Sąd ten nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, co do braku dostatecznego oznaczenia wierzytelności, którą miałyby zabezpieczać hipoteka. Sąd Okręgowy wyraził pogląd o dopuszczalności zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłej niezależnie od stopnia prawdopodobieństwa jej powstania, wskazał jedynie na wymaganie prawidłowego jej oznaczenia w umowie o ustanowienie hipoteki. Niemniej jednak apelacja podlegała oddaleniu, ponieważ z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki wynikało, że ma ona zabezpieczać wierzytelność wynikającą z umowy zawartej w dniu 19 stycznia 2015 r. między B. O. a "B." sp. z o.o. w C. W oświadczeniu powołano § 7 ust. 3 tej umowy stanowiący, że w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy kupujący, czyli B. O., wniesie na rzecz sprzedającego, czyli spółki B., zabezpieczenie wykonania zobowiązań wynikających z umowy ramowej oraz umów zawartych w jej wykonaniu, przez ustanowienie przez właściciela nieruchomości na rzecz sprzedającego hipoteki umownej do kwoty 150.000 zł na nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w G., IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta (...)/5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej do kwoty 200.000 zł, zawarte w akcie notarialnym dołączonym do wniosku, dotyczyło natomiast obciążenia nieruchomości, dla której księga wieczysta jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w P., za nr (...)/8. Sąd Okręgowy był, więc zdania, że skoro strony umowy z 19 stycznia 2015 r. precyzyjnie określiły, jaką nieruchomość ma obciążać hipoteka, to sąd wieczystoksięgowy, którego kognicję wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie może uwzględnić wniosku dotyczącego obciążenia innej nieruchomości.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł uczestnik. Zarzucił naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 32 ust. 1 i art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej, jako

u.k.w.h.) przez przyjęcie, że Sąd nie mógł uwzględnić wniosku o wpis hipoteki na innej nieruchomości, podczas gdy powinien poprzestać na ustaleniu czy oświadczenie właściciela nieruchomości stanowi skutecznie złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na należącej do niego nieruchomości.

W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił naruszenie art. 245 § 1 i 2 w związku z art. 353¹ oraz art. 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomości innej, jeżeli w treści umowy będącej źródłem zabezpieczanych wierzytelności przyszłych, strony tej umowy nie dopuściły takiej możliwości, mimo że właściciel nieruchomości złożył w wymaganej formie oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, przyjęte przez wierzyciela. Nadto zarzucił naruszenie art. 60 k.c. przez błędną wykładnię przyjmującą, że pomiędzy stronami nie została zawarta umowa ustanowienia hipoteki, na mocy której zabezpieczono wierzytelności przyszłe przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości objętej księgą wieczystą wskazaną we wniosku.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., Sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, i to zarówno sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, Nr 12, poz. 183 i z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ.). Kognicja ta, choć ograniczona do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, nie ma charakteru wyłącznie formalnego. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także

pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym, sąd bowiem nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626⁸ § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów. Z kolei art. 626⁹ k.p.c. stanowi, że sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania, co oznacza, że powołany przepis stosuje się wówczas, gdy wniosek jest bezzasadny, a więc gdy - od strony formalnej - został prawidłowo złożony, ale nie może być uwzględniony z powodu braku podstaw lub innych przeszkód do wpisu. Każdy inny przypadek oddalenia wniosku o wpis oznacza, że sąd naruszył przepisy kompetencyjne. Wystąpienie "przeszkody" w rozumieniu wskazanego przepisu należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które nie zezwala, z punktu widzenia prawa, na dokonanie wpisu, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej jego podstawę. W orzecnictwie zgodnie przyjmuje się również, że przeszkodą do wpisu jest ujawnienie rozbieżności we wniosku i w treści księgi wieczystej, co do oznaczenia nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03, z dnia 18 marca 2005 r., II CK 561/04, z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09 - nie publ.). Przeszkodą jest też nieprzedstawienie odpowiednich dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, (postanowieniu z dnia 3 października 2007 r., V CSK 573/13, nie publ.) oraz przedstawienie takich, które nie wykazują spełnienia określonych we właściwych przepisach, warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia prawa w drodze czynności prawnej. Jeżeli więc dokumenty takie - wbrew deklarowanym oświadczeniom w treści czynności prawnej - nie potwierdzają tych warunków, zachodzi podstawa do oddalenia wniosku o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, nie publ.).

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, jej treść w odniesieniu do nieruchomości została określona w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., który zawiera definicję hipoteki. Przepisy, zatem o ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych wraz z przepisami definiującymi hipotekę pozwalają oznaczyć, jakiej treści dokumenty są niezbędne dla dokonania wpisu hipoteki. Z ich bowiem treści wynikać będzie czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu, którą sąd poddaje ocenie w zakresie jej skuteczności materialnej.

Wniosek dotyczył wpisu hipoteki umownej na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy. Ustanowienie hipoteki wymaga zawarcia umowy, jednakże uwzględnić należy treść art. 245 § 2 k.c., według którego forma notarialna jest wymagana tylko dla oświadczenia właściciela nieruchomości ustanawiającego to prawo. Wnioskodawca do wniosku dołączył złożone przez siebie oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości stanowiącej jego własność. W oświadczeniu wskazano również, zgodnie z art. 65 u.k.w.h., cel ustanowionej hipoteki. Za przeszkodę do wpisu sąd pierwszej instancji uznał jego niedostatecznie szczegółowe oznaczenie, a więc uznał, że oświadczenie nie spełnia warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia prawa. Dostrzegł zatem przeszkodę do wpisu, przy uwzględnieniu tych danych i dokumentów, które może i ma obowiązek poddać ocenie.

Sąd drugiej instancji przeszkodę do wpisu dostrzegł natomiast w tym, że oświadczenie właściciela o ustanowieniu na jego nieruchomości hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności mogących wynikać z powołanej we wniosku o wpis umowy ramowej zawartej przez oznaczone podmioty, dotyczy nieruchomości innej niż nieruchomość wskazana przez te podmioty w umowie ramowej. Oznacza to, że sąd drugiej instancji upatrywał przeszkody do wpisu w okolicznościach, leżących poza stanowiącą podstawę wpisu treścią czynności materialnej, usprawiedliwiającej powstanie hipoteki i w związku z tym pozbawionych doniosłości prawnej.

Skarżący zarzucając naruszenie art. 626⁹ k.p.c. celnie zatem wskazywał, że sąd badając podstawy do wpisu, powinien poprzestać na ustaleniu, czy oświadczenie właściciela nieruchomości stanowi skutecznie złożone, bo zgodne z właściwymi przepisami prawa, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej na stanowiącej jego własność nieruchomości.

Skarżący zarzucając naruszenie art. 626⁹ k.p.c. wskazał, że doszło do naruszenia tego przepisu w związku z art. 32 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych. Przepis określa podstawę wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości powstałego w drodze umowy stanowiąc, że do tego wpisu wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu prawa. Rozwiązanie to jest zharmonizowane z przepisami określającymi formę umowy o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Jak wskazano wyżej, w myśl art. 245 § 2 k.c. forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia. Oświadczenie woli nabywcy prawa może zaś zostać złożone w dowolnej formie. Zważywszy, że sąd odmówił wpisu z innych, wyżej wskazanych przyczyn, kwestia stosowania tego przepisu, stanie się przedmiotem osądu Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu apelacji uczestnika.

Z uwagi na powyższe, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

jw

r.g.