

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki  
komandytowo - akcyjnej z siedzibą w P.

przy uczestnictwie W. Spółki Partnerskiej z siedzibą w W., J. S. i O. Spółki z  
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

o wpis do księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Z.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 grudnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania W. Spółki Partnerskiej z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 31 stycznia 2018 r., sygn. akt VI Ca (...),

**1. oddala skargę kasacyjną;**

**2. stwierdza, iż wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty  
postępowania kasacyjnego związane ze swoim udziałem w  
sprawie.**

### UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Z. oddalił apelację  
uczestnika W. spółki Partnerskiej z siedzibą w W. od postanowienia Sądu  
Rejonowego w Z., którym uwzględnił wniosek M. sp. z o.o. sp. k-a z siedzibą w P. o  
wpis w księdze wieczystej (...), J. S. S. jako nowego administratora hipoteki

(ustanowionej w związku z emisją obligacji) i wykreślenie dotychczasowego administratora - uczestnika W. spółki Partnerskiej z siedzibą w W..

Powyższe wpisy zostały dokonane na podstawie umowy zlecenia administrowania hipoteką z dnia 16 sierpnia 2017 r. oraz wypowiedzenia poprzedniej umowy zlecenia administrowania hipoteką.

W uzasadnieniu Sąd drugiej instancji, uznał legitymację wnioskodawcy do złożenia wniosku o wpis w tej sprawie i wskazał, że kognicja sądu wieczystoksięgowego wyłącza dopuszczalność prowadzenia postępowania dowodowego w kwestii zasadności wypowiedzenia umowy zlecenia dotychczasowemu administratorowi, opartego na zarzucie niewłaściwego wykonywania obowiązków administratora.

W skardze kasacyjnej uczestnik W. Spółka Partnerska z siedzibą w W. domaga się uchylenia postanowienia Sądu drugiej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. przez uwzględnienie wniosku o wpis złożonego przez podmiot, który nie jest legitymowany w postępowaniu wieczystoksięgowym; art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez przyjęcie skuteczności jednostronnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy zlecenia administrowania i zaniechanie badania skuteczności tej czynności materialnej, a także niezbadanie treści księgi wieczystej, w sytuacji gdy w jej dziale III figuruje wpis o prowadzeniu egzekucji w stosunku do tej nieruchomości z wniosku dotychczasowego administratora hipoteki; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 393 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawca jako dłużnik osobisty egzekwowanej wierzytelności był uprawniony do jednostronnego wypowiedzenia umowy zlecenia administrowania hipoteką zawartej ze skarżącym w czasie trwania egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego w sytuacji, w której osoba trzecia, na rzecz której świadczenie określone w umowie zlecenia administrowania hipoteką z dnia 26 lipca 2013 r. zostało zastrzeżone, tj. jedyny obligatariusz - Fundusz (...) Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych w W., uprawniony z tytułu wyemitowanych przez wnioskodawcę obligacji serii A, złożył pisemne oświadczenie, że zamierza z tego zastrzeżenia skorzystać, co doprowadziło do sytuacji, w której

emitent jako dłużnik z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych, niewykupionych w terminie, objętych w związku z powołanym postępowaniem egzekucyjnym majątku dłużnika rzeczowego, który ustanowił hipotekę na zabezpieczenie długu z tytułu wyemitowanych obligacji, decyduje o losie i osobie egzekwującego wierzyciela; art. 746 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, w której przepis ten ma charakter dyspozytywny i jego zastosowanie zostało wyłączone przez strony umowy o administrowanie, na skutek wprowadzenia zamkniętego katalogu okoliczności, które mogą być jedyną podstawą wypowiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., wniosek o wpis w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Wnioskodawca jest emitentem, który przed emisją obligacji jest obowiązany zawrzeć umowę z administratorem hipoteki. Administrator hipoteki podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, podobnie jak i ujawnieniu podlegają zmiany co do osoby administratora hipoteki (zob. § 51 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz. U. poz. 312 ze zm. oraz § 46 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.). Jeśli więc emitent jest stroną takiej umowy, zaś administrator hipoteki podlega wpisowi do księgi wieczystej, to brak podstaw do odmowy legitymacji emitentowi w złożeniu wniosku o wpisanie danych dotyczących nowego administratora hipoteki i wykreślenia dotychczasowego administratora. Bezpieczeństwo obrotu prawnego i funkcja ksiąg wieczystych wymagają, by jej treść odzwierciedlała aktualny stan prawny.

Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, 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, nr 6, poz. 84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W doktrynie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i forma dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu.

Zatem w postępowaniu wieczystoksięgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). 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 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: „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 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.).

Według art. 109 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, (tekst jedn.: Dz. U z 2018 r., poz. 483 ze zm.; dalej: „ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r.”), do obligacji wyemitowanych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, czyli ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 730; dalej: „ustawa z dnia 1995 r.”). W związku z tak ogólnym stwierdzeniem ustawodawcy powstaje wątpliwość, czy poprzednie przepisy mają zastosowanie wyłącznie do wyemitowanych obligacji jako papierów wartościowych, czy także do wszelkich instytucji związanych z ich emisją, uregulowanych w poprzedniej i nowej ustawie, w tym do zabezpieczenia hipotecznego oraz administrowania hipoteką.

Kwestie intertemporalne w odniesieniu do umowy o administrowanie hipoteką nie mają jednak większego znaczenia w tej sprawie, gdyż w obu ustawach regulacja jest w tym przedmiocie zbieżna (por. art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. i art. 7 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r.), jak chodzi, m.in. o: formę umowy o administrowanie; podmioty tej umowy (emitent i administrator hipoteki); wykonywanie przez administratora hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy; wyłączenie stosowania do administratora hipoteki przepisów art. 68<sup>2</sup> u.k.w.h., które inaczej określają strony umowy o administrowanie hipoteką. Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. doprecyzowuje, iż w przypadku wygaśnięcia umowy o administrowanie hipoteką, dotychczasowy administrator wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego do czasu zawarcia przez emitenta umowy z nowym administratorem.

W obu aktach prawnych nie przewidziano szczególnych regulacji dotyczących zasad, według których następują zmiany osoby administratora. Dlatego kontrola sądu wieczystoksięgowego ogranicza się do treści dokumentów, z których ta zmiana wynika i ich zgodności z przepisami prawa cywilnego materialnego regulującymi stosunek prawny pomiędzy emitentem i administratorem

hipoteki w zakresie, w którym stosunek ten podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Według wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), pomiędzy wnioskodawcą (emitentem) a skarżącym w dniu 26 lipca 2013 r. została zawarta umowa o administrowanie hipoteką (k. 147 i n.). W § 7 ust. 2 strony zobowiązały się do niewypowiadania tej umowy z innych przyczyn niż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z tej umowy przez drugą stronę. Tego rodzaju postanowienie nie jest sprzeczne z przepisami kodeksu cywilnego normującymi umowę zlecenia (por. m.in. art. 746 § 3 k.c.).

Do wniosku o dokonanie zaskarżonych wpisów, wnioskodawca dołączył sporządzone w formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. dokumenty, a to dokument z 1 sierpnia 2017 r. zawierający wypowiedzenie umowy zlecenia administrowania hipoteką, ze skutkiem natychmiastowym, z powołaniem się na podstawę w postaci nienależytego wykonywania przez administratora zobowiązań objętych tą umową oraz z odwołaniem się do art. 746 § 1 k.c. (k. 302 i n.), a także dokument zawierający umowę zlecenia administrowania hipoteką z dnia 16 sierpnia 2017 r. zawartą pomiędzy wnioskodawcą a J. S. (k. 259 i n.), który występuje w sprawie w charakterze uczestnika, gdyż zgodnie z powołanymi wyżej przepisami wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, ale na jego rachunek.

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. 628<sup>8</sup> § 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 żądanego 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. 626<sup>9</sup> 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, zatem z okolicznościami natury

prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12).

Możliwość wykazania niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym 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 wieczystoksięgowemu na skutek przedłożenia ich przez skarżącego uczestnika podlegają ocenie na tych samych zasadach jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania.

Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. też 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.). Zestawienie art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. prowadzi do wniosku, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności postępowania. Wyłączona jest możliwość prowadzenia dowodów osobowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ.; z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ.).

Z powyższego przedstawienia wynika, że prawidłowo Sąd drugiej instancji uznał, iż kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyklucza prowadzenie postępowania dowodowego w kwestii istnienia wskazanej w wypowiedzeniu podstawy w postaci nienależytego wykonania umowy przez skarżącego. Decydujące znaczenie mają przedstawione dokumenty sporządzone we właściwej formie. Dlatego bezzasadne okazały się zarzuty kasacyjne oparte na naruszeniu przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe.

Umowa o administrowanie hipoteką z lipca 2013 r. nie uzależniała skuteczności jej wypowiedzenia przez emitenta od zgody obligatariusza i takiego warunku nie przewidują przepisy prawa. W konsekwencji również za bezzasadne

trzeba uznać zarzuty kasacyjne co do dopuszczalności jednostronnego wypowiedzenia umowy.

Powołanie się przez wnioskodawcę na przyczynę wypowiedzenia przewidzianą w umowie, czyni bezprzedmiotowym zarzut naruszenia art. 746 § 1 k.c. W związku z czym, swoich roszczeń, wynikających z wypowiedzenia umowy o administrowanie, w stosunku do wnioskodawcy, skarżący może dochodzić w odrębnym procesie.

Zarzut naruszenia art. 393 § 2 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie, zważywszy na to, że z racji wypowiedzenia umowy o administrowanie z lipca 2013 r. skarżący, jako były już administrator hipoteki, nie wykonuje praw i obowiązków obligatariusza, lecz do tego uprawniony i zobowiązany jest nowy administrator, występujący w tej sprawie w charakterze uczestnika. Skoro zatem, skarżący nie działa jako administrator hipoteki, to nie może skutecznie podnosić zarzutów dotyczących praw i obowiązków obligatariusza.

Tak samo należało rozstrzygnąć zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez niezbadanie treści księgi wieczystej, w sytuacji gdy w jej dziale III figuruje wpis o prowadzeniu egzekucji w stosunku do tej nieruchomości z wniosku dotychczasowego administratora hipoteki. Z chwilą bowiem wypowiedzenia umowy o administrowanie hipoteki i zawarcia z innym administratorem umowy o administrowanie, nowy administrator wstępuje w miejsce dotychczasowego administratora, w tym do postępowań egzekucyjnych prowadzonych z jego udziałem.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c.