

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

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 w księdze 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 24 stycznia 2018 r., sygn. akt VI Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną,

**2) ustala, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania
ponoszą koszty związane z ich udziałem w postępowaniu
kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Z.,
uwzględniając w całości wniosek M. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki
komandytowo-akcyjnej z siedzibą w P. (dalej „spółka M.”) o wpis, dokonał zmian w
dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej,

stanowiącej własność uczestnika postępowania O. spółki z o.o. w Z. w ten sposób, że wykreślił wpis dotychczasowego administratora hipoteki ustanowionej przez spółkę M. jako emitenta obligacji serii A na zabezpieczenie roszczeń wszystkich obligatariuszy - W. spółka partnerska w W. i wpisał w to miejsce nowego administratora hipoteki w osobie J. S.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w Z. oddalił apelację uczestnika postępowania W. spółki partnerskiej w W. (dalej: „wykreślona spółka”) od tego orzeczenia. Ustalił, że w dziale IV wskazanej wyżej księgi wieczystej ujawniona jest hipoteka umowna łączna w kwocie 20 000 000 zł zabezpieczająca spłatę wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom wobec emitenta - spółki M. z tytułu emisji obligacji serii A na podstawie uchwały nr (...) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia tej Spółki ze zmianami. Na podstawie umowy z dnia 23 lipca 2013 r. spółka M. zleciła administrowanie tą hipoteką wykreślonej spółce, która została ujawniona w księdze wieczystej jako administrator hipoteki. Pismem z dnia 1 sierpnia 2017 r., doręczonym wykreślonej spółce w dniu 7 sierpnia 2017 r., spółka M. wypowiedziała tę umowę ze skutkiem natychmiastowym ze względu na nienależyte jej wykonywanie przez administratora hipoteki; podniosła także, że nie zrzekła się jako zleceniodawca uprawnienia do wypowiedzenia wskazanej umowy w każdym czasie (art. 746 § 1 k.c.). W dniu 16 sierpnia 2017 r., spółka M. zawarła z J.S.S., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „K.” s.c. w P., pisemną umowę z podpisami notarialnie poświadczonymi w przedmiocie zlecenia administrowania przedmiotową hipoteką.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wykreślonej spółki Sąd drugiej instancji podniósł, że wnioskodawca jako emitent obligacji był, na podstawie art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach - j.t. Dz. U. Z 2014 r., poz. 730, stosowanej w sprawie zgodnie z art. 109 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach - Dz. U. z 2015 r., poz. 238), zobowiązany do zawarcia umowy o administrowanie hipoteką, a zatem także do złożenia wniosku o dokonanie na podstawie tych umów stosownych wpisów dotyczących administratora hipoteki; nie doszło zatem do naruszenia art. 626² § 5 k.p.c. Sąd Rejonowy prawidłowo także zinterpretował i zastosował art. 626⁸ § 2 k.p.c., dokonując wpisów w granicach

przysługującej mu kognicji, prawidłowo kwalifikując załączone do wniosku dokumenty jako pozwalające na dokonanie kwestionowanego wpisu.

W skardze kasacyjnej wykreślona spółka zarzuciła naruszenie art. 626² § 5 k.p.c., art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 393 § 2 k.c. i art. 746 § 1 k.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Z. do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie jest uzasadniona, albowiem Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia wskazanych w niej norm prawa procesowego i materialnego. Art. 626² § 5 k.p.c. przewiduje, że 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. Administrator hipoteki wskazany w umowie zawartej z nim przez emitenta obligacji podlega ujawnieniu w księdze wieczystej (por. § 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., a także § 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.). Należy podzielić argumentację Sądu drugiej instancji, bez potrzeby jej przytaczania w tym miejscu, że wnioskodawca jako emitent obligacji i strona umowy o administrowanie hipoteką, jest podmiotem uprawnionym do złożenia wniosku o wpis aktualnej informacji o osobie administratora tej hipoteki przede wszystkim ze względu na konieczność odzwierciedlenia przez księgę wieczystą aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

Uregulowana w art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej; dotyczy to postępowania przed sądami obu instancji: pierwszej (sądu rejonowego) - przy wpisie, drugiej (sądu okręgowego)

- przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl., z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, niepubl. oraz z dnia 27 listopada 2007 r., IV CSK 225/07, niepubl.). Wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest zatem treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów sporządzonych w przepisanej ustawą formie oraz treść księgi wieczystej; w postępowaniu tym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności postępowania, nie ma możliwości przeprowadzenia 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., uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, a także wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W rozpoznawanej sprawie spółka M. jako emitent obligacji wniosła o dokonanie wpisu nowego administratora hipoteki w osobie J. S. w miejsce dotychczasowego administratora hipoteki - spółki partnerskiej W. z siedzibą w W., przedkładając dokumenty sporządzone w formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w postaci pisemnego oświadczenia emitenta z dnia 1 sierpnia 2017 r. o wypowiedzeniu wykreślonej spółce dotychczasowej umowy z dnia 26 lipca 2013 r. zlecenia administrowania hipoteką oraz pisemnej umowy z dnia 16 sierpnia 2017 r. zlecenia administrowania hipoteką z podpisami emitenta i J. S. notarialnie poświadczonymi.

Umowa o administrowanie hipoteką z dnia 26 lipca 2013 r została zawarta z wykreśloną spółką przez emitenta obligacji na podstawie art. 7 ust. 1a obowiązującej wówczas ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, przewidującego, że przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Do administratora hipoteki zabezpieczającej wierzytelności obligatariuszy nie znajduje zastosowania art. 68² ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r.

poz. 707, z późn. zm.). Taką samą regulację dotyczącą umowy o administrowanie hipoteką zawiera art. 31 ust. 4 i 5 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

Z dołączonych do wniosku o wpis dokumentów wynika, że spółka M. rozwiązała umowę o administrowanie hipoteką z wykreśloną spółką na podstawie postanowień tej umowy i powierzyła tę funkcję nowemu administratorowi hipoteki-J.S., co niewątpliwie leżało w kompetencjach emitenta obligacji przewidzianych ustawą. Podstawowym zarzutem skargi kasacyjnej uczestnika jest bezskuteczność oświadczenia spółki M. o rozwiązaniu umowy z dnia 26 lipca 2013 r., uzasadniana naruszeniem art. 393 § 2 k.c. i art. 746 § 1 k.c. W nawiązaniu do tej podstawy kasacyjnej należy przywołać pogląd Sądu Najwyższego, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd bada ważność i skuteczność materialnoprawną czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu w związku z obowiązkiem przeciwdziałania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości; sąd nie jest bowiem wyłącznie „organem rejestrowym” (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ. oraz z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.). 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 żądanego wpisu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). 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, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że opisane wyżej ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwalają na przeprowadzenie postępowania dowodowego dotyczące zasadności rozwiązania umowy zlecenia z wykreśloną

spółką, a co za tym idzie skuteczności oświadczenia emitenta o rozwiązaniu tej umowy i wygaśnięciu w jego następstwie umowy zlecenia. Z załączonego do wniosku o wpis, dokumentu w postaci oświadczenia spółki M. z dnia 1 sierpnia 2017 r. wynika, że emitent wskazał jako podstawę rozwiązania umowy zlecenia administrowania hipoteką fakt nienależytego jej wykonywania przez wykreśloną spółkę, powołał się ponadto na art. 746 § 1 k.c. wskazując, że nie zrzekł się przewidzianego w nim prawa do wypowiedzenia umowy zlecenia w każdym czasie. Sąd wieczystoksięgowy nie dysponuje instrumentami pozwalającymi na zweryfikowanie prawdziwości tych przyczyn; do sądu tego nie należy prowadzenie postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia sporu wokół skuteczności oświadczenia o zakończeniu określonego stosunku zobowiązaniowego między jego stronami (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 348/14, niepubl., z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 239/08, niepubl. oraz z dnia 8 października 2009 r., II CSK 209/09, niepubl.). Wiążące rozstrzygnięcie spornych kwestii faktycznych i prawnych rzutujących na przyjęcie, czy konkretny stosunek zobowiązaniowy, w tym przypadku umowa z dnia 26 lipca 2013 r. o administrowanie hipoteką zawartą z wykreśloną spółką, ustał lub trwa, wymaga bowiem przeprowadzenia postępowania dowodowego oraz poczynienia ustaleń faktycznych, co jest możliwe tylko w postępowaniu procesowym. Jeżeli przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty nie wywołują wątpliwości skutkujących uznaniem nieważności czynności prawnej na podstawie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, sąd wieczystoksięgowy nie ma podstaw do odmowy dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem, jak prawidłowo przyjęły Sądy obu instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 2009 r., I CSK 497/08, niepubl.). Nie zamyka to drogi do podważania przez osobę zainteresowaną w trybie procesu ważności lub skuteczności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu lub dochodzenia określonych związanych z tym roszczeń. W świetle przepisów normujących umowę zlecenia administrowania hipoteką ustanowioną w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy wobec emitenta, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o losach skargi kasacyjnej pozostaje podnoszona przez skarżącą spółkę kwestia braku zgody obligatariusza na zmianę osoby administratora hipoteki, jak również kwestia ujawnienia w dziale

III przedmiotowej księgi wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z wniosku wykreślonej spółki jako administratora hipoteki; wszelkie obowiązki administratora przeszły bowiem na J. S.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.).

jw