

POSTANOWIENIE

9 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 lipca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej K.M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 28 lipca 2022 r., XXVII Ca 827/22,

w sprawie z wniosku K.M.

z udziałem T.Z., J.C., M.C., E.C., W.W., A.R., B.R., A. w T. oraz Bank spółki
akcyjnej w W.

o wpis w dziale IV (wykreślenie hipotek),

oddala skargę kasacyjną.

Władysław Pawlak

Agnieszka Piotrowska

Marta Romańska

(A.D.)

UZASADNIENIE

Po rozpoznaniu skargi wnioskodawczynie K.M. na orzeczenie referendarza Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (dalej Sąd Rejonowy) z 16 września 2021 r., Sąd Rejonowy postanowieniem z 4 stycznia 2022 r. oddalił jej wniosek o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej [...] bliżej opisanych we wniosku hipotek umownych łącznych.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr [...] (dalej księga lokalowa) jest prowadzona dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 3, wyodrębnionego z nieruchomości położonej przy ul. [...] w W., objętej księgą wieczystą ([...], dalej księga gruntowa), na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe z 3 października 2013 r. o dziale spadku, podziale majątku wspólnego i zniesieniu współwłasności (dalej postanowienie działowe). W dziale II księgi wieczystej nr [...] wpisana jest K.M jako właścicielka lokalu.

W dziale III księgi lokalowej figuruje ostrzeżenie o treści: „Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji w celu zaspokojenia należności pieniężnych do udziału wynoszącego 5/12 części nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej stanowiącego własność dłużnika J.C. i jej męża K.C., na wniosek Komornika z dnia 16-05-1994 roku dz. Kw [...]. wpisano dnia 1994 roku”. „Wpis przeniesiono z urzędu wobec przyłączenia lokalu nr 3 z kw nr [...]”.

W dziale IV księgi lokalowej figurują 3 hipoteki umowne łączne: do kwoty 15.000 zł na rzecz Banku S.A. z siedzibą w W., do kwoty 70 000 zł na rzecz A. Corporation z siedzibą w T. i do kwoty 20 000 zł na rzecz Banku [...] w P. Oddział w W., współobciążające nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr [...] (gruntową) i [...] (założoną dla wyodrębnionego z opisanej wyżej nieruchomości, na podstawie opisanego postanowienia działowego lokalu mieszkalnego nr 1, stanowiącego własność T.Z.). Przy każdej z wymienionych hipotek łącznych ujawnionych w księdze lokalowej wpisano informację: „Wpis przeniesiono z urzędu wobec przyłączenia lokalu nr 3 z KW nr [...]”. Wniosek K.M. o wykreślenie dotyczy tych właśnie hipotek łącznych, ujawnionych w księdze lokalowej [...].

Z akt księgi wieczystej [...] (gruntowej) prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. wynika, że w przeszłości jej współwłaścicielami były osoby fizyczne: K.M. w udziale 3/12 części, K. i J. małżonkowie C. w udziale 5/12 części na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, a także T.Z. w udziale 4/12 części. Małżonkowie C. w latach 1990-1992 ustanowili trzy wskazane wyżej hipoteki umowne, obciążające wyłącznie przypadający im udział

w tej nieruchomości, które zostały ujawnione w dziale IV wskazanej księgi wieczystej [...]. Na podstawie bliżej opisanego postanowienia działowego z 3 października 2013 r. doszło do zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości przez wyodrębnienie w niej przez Sąd samodzielnych lokali mieszkalnych, stanowiących przedmiot odrębnej własności, przyznanych następnie dotychczasowym współwłaścicielom. Lokal nr 1 otrzymała w wyniku działu T.Z., lokal nr 2 i 2a J.C., wdowa po K.C., zaś lokal nr 3 K.M. wraz ze związanymi z tymi lokalami udziałami w nieruchomości wspólnej.

K.M. złożyła wniosek o założenie dla przyznanego jej lokalu mieszkalnego nr 3 nowej księgi wieczystej i ujawnienie jej jako jego właścicielki. Postanowieniem z 19 maja 2014 r. Sąd wieczystoksięgowy założył dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 3 księgę wieczystą [...]i wpisał w niej wnioskodawczynię jako właścicielkę. W dziale IV księgi lokalowej Sąd ujawnił opisane wyżej hipoteki umowne łączne, wskazując, że zostały one ustanowione na udziałach przysługujących dotychczas małżonkom C. w nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. objętej księgą wieczystą [...] z tytułu udzielenia dłużnikom C. bliżej opisanych kredytów oraz wskazując, że wpisy hipotek zostały przeniesione przez Sąd do współobciążenia z urzędu wobec odłączenia lokalu nr 3 z księgi gruntowej. Zawiadomienie o przedmiotowym wpisie zostało doręczone K.M. w dniu 26 maja 2014 r. (k. 26 akt księgi lokalowej); wnioskodawczyni nie złożyła apelacji od tego postanowienia, wobec czego wpis hipotek stał się prawomocny. Kolejnym postanowieniem z 13 lutego 2015 r. Sąd wieczystoksięgowy zmienił charakter tych ujawnionych hipotek na hipotekę łączną, wskazując jako podstawę tego wpisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Wnioskodawczyni K.M., mimo doręczenia jej tego zawiadomienia o tym wpisie w dniu 25 lutego 2015 r. (k.4 akt [...]), nie zaskarżyła tego wpisu, co doprowadziło do jego uprawomocnienia się.

Oddalając złożony przez K.M. wniosek z 10 marca 2021 r. o wykreślenie opisanych hipotek łącznych z księgi lokalowej, Sąd Rejonowy podniósł, że przy jego rozpoznaniu pozostawał związany treścią księgi wieczystej i domniemaniem wynikającym z art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (akt. tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz..341, dalej: „u.k.w.h.”). Wnioskodawczyni nie dołączyła do wniosku o wykreślenie hipotek łącznych,

dokumentów mogących, zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h stanowić podstawę wpisu (wykreślenia prawomocnie ujawnionych hipotek), nie przedłożyła zwłaszcza oświadczeń wierzycieli hipotecznych o zgodzie na wykreślenie przedmiotowych hipotek z jej księgi lokalowej. Akcentując ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis, Sąd Rejonowy podniósł, że w sytuacji, w której wnioskodawczyni, zawiadomiona prawidłowo o wpisie z urzędu przedmiotowych hipotek łącznych przeniesionych do współobciążenia w sytuacji zniesienia współwłasności nieruchomości i wyodrębnienia lokali, nie zaskarżyła ich w ustawowym terminie, co spowodowało ich uprawomocnienie się, może ona jedynie w drodze powództwa, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., domagać się uzgodnienia stanu prawnego jej nieruchomości lokalowej ujawnionego w księdze wieczystej [...] z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie tych obciążeń hipotecznych, wykazując w postępowaniu procesowym z art. 10 u.k.w.h., że w rzeczywistości te obciążenia nie istnieją.

Postanowieniem z 28 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację K.M. od opisanego orzeczenia Sądu pierwszej instancji, dzieląc jego ustalenia faktyczne i oceny prawne.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie art. 76 ust. 1, 1¹⁻¹⁴ u.k.w.h. oraz nierespektowanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r. P 15/12 (Dz.U. z 2012 r., poz. 27). Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle stanowiska K.M., w okolicznościach tej sprawy, wpisy kwestionowanych przez nią hipotek łącznych jako ujawnionych, w jej ocenie, z naruszeniem art. 76 ust. 1, ust. 1¹⁻¹⁴ u.k.w.h., lecz wpisanych prawomocnie w dziale IV księgi lokalowej, powinny ulec wykreśleniu w przedmiotowym postępowaniu wieczystoksięgowym, w oparciu tylko o jej wniosek oraz treść księgi wieczystej lokalowej i księgi gruntowej, a także dokumentów znajdujących się w ich aktach (według powódki powinno to nastąpić na podstawie art. 626⁸ k.p.c.

i art. 76 u.k.w.h.), co czyniło, w jej ocenie, zbędnym załączenie przez nią do wniosku dokumentów, o których mowa w art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h., stanowiących podstawę żadanego wykreślenia hipotek. Sądy *meriti* wyraziły natomiast pogląd, że postulowane przez wnioskodawczynię wykreślenie hipotek nie było w tym postępowaniu dopuszczalne, albowiem wykraczało poza ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego i w związku z tym wymagało wytoczenia przez K.M., na podstawie art. 10 u.k.w.h., powództwa o uzgodnienie stanu prawnego jej nieruchomości lokalowej ujawnionego w księdze lokalowej z rzeczywistym stanem prawnym, przez wykreślenie nieistniejących, zdaniem wnioskodawczyni, obciążeń hipotecznych.

Podtrzymując pierwszy z przedstawionych wariantów i negując „odesłanie” jej na drogę procesowego postępowania uzgodnieniowego, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h., skarżąca sformułowała w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 76 ust. 1, ust. 1¹-1⁴ u.k.w.h. oraz zarzut nierespektowania przez Sąd Okręgowy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r. P 15/12 (Dz.U. z 2012 r., poz. 27).

Wskazany w podstawie kasacyjnej art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w pierwotnym brzmieniu stanowił, że w razie podziału nieruchomości, hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Zmieniony na podstawie ustawy z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r., Nr 131, poz.1075), art. 76 ust. 1 przewidywał następnie, poczynając od 20 lutego 2011 r., że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.

Wyrokiem z 10 lipca 2012 r. P 15/12, Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przytoczony wyżej art. 76 ust. 1 zdanie drugie u.k.w.h. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

Bliższe przytoczenie przyczyn uznania tej regulacji za niekonstytucyjną jest zbędne dla rozpoznania skargi kasacyjnej.

W następstwie tego wyroku ustawodawca dokonał kolejnej nowelizacji art. 76 u.k.w.h. Na podstawie ustawy z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz.830), dodał, poczynając od 7 sierpnia 2013 r., po jego ustępie 1, kolejne ustępy 1¹-1⁴. Przewidywały one, że: 1¹. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką. 1². Jeżeli współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje spłata, na wierzytelności z tego tytułu jego wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.¹³ Jeżeli w wyniku podziału współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką przypada nieruchomość z dopłatą, ust. 1² stosuje się odpowiednio.¹⁴ Postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne.

Przytoczone wyżej regulacje obowiązywały od 7 sierpnia 2013 r., a zatem zarówno w dniu wydania postanowienia działowego z 3 października 2013 r., jak i w dniu ujawnienia przedmiotowych hipotek łącznych w księdze lokalowej wnioskodawczyni, w związku z czym bezprzedmiotowy jest zarzut wnioskodawczyni nierespektowania przez Sąd Okręgowy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r., niezależnie od dopuszczalności tak sformułowanej podstawy kasacyjnej w świetle art. 398³ k.p.c.

Wpis w księdze wieczystej (przy czym wpisem jest także wykreślenie ujawnionego wpisu, czego dotyczy ta sprawa) dokonywany jest w ramach postępowania wieczystoksięgowego wyłącznie w razie istnienia ku temu podstaw, ocenianych zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 u.k.w.h. oraz w razie niewystępowania przeszkód do dokonania wpisu (art. 626⁹ k.p.c.). Ocena dopuszczalności i możliwości „dopasowania” – przez wpis lub wykreślenie wpisu

- ujawnionego w księdze stanu nieruchomości do jej rzeczywistego stanu prawnego, w ramach nieprocesowego postępowania wieczystoksięgowego, ewentualnie w ramach procesu o uzgodnienie z art. 10 u.k.w.h., jest uzależniona od okoliczności sprawy, zwłaszcza od tego, na jakich podstawach wnioskodawca opiera twierdzenie o konieczności tego dopasowania w sytuacji istnienia niezgodności, w oparciu o jakie podstawy wnosi w tym celu o wpis (wykreślenie wpisu) oraz czy ten postulowany przez wnioskodawcę sposób mieści się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Wnioskodawczyni zarzuciła w skardze naruszenie art. 76 ust. 1, 1¹-1⁴ u.k.w.h. przez ich niezastosowanie przy wpisie hipotek łącznych w księdze lokalowej prowadzonej dla jej lokalu mieszkalnego. Te przepisy nie stanowiły jednak bezpośrednio podstawy prawnej oddalenia aktualnie rozpoznawanego wniosku K.M. o wykreślenie hipotek. Sformułowany w jej skardze zarzut nie może zatem dotyczyć bezpośrednio twierdzonej przez skarżącą wadliwości orzeczenia Sądu Okręgowego polegającego na oddaleniu wniosku K.M. o wykreślenie hipotek łącznych (ściślej na oddaleniu apelacji K.M. od orzeczenia oddalającego wniosek), lecz, w istocie, odnosi się do twierdzonego przez wnioskodawczynię wadliwego, z naruszeniem art. 76 ust. 1, ust. 1¹-1⁴ u.k.w.h., przeniesienia w 2014 r. i 2015 r. przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu do księgi lokalowej wnioskodawczyni do współobciążenia, wpisu hipotek umownych łącznych, obciążających dotychczas udział małżonków C. w nieruchomości przy ul. [...] w W., objętej księgą wieczystą [...]. Skarżąca mogła zakwestionować prawidłowość dokonania wpisu przedmiotowych hipotek w świetle art. 76 ust. 1, ust. 1¹-1⁴ u.k.w.h. oraz § 91 ust. 2, obowiązującego w dniu wpisu hipotek, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. z 2013 r., poz.1411), wyłącznie w apelacji zaskarżającej przedmiotowe wpisy, formułując stosowne zarzuty naruszenia przytoczonych regulacji, czego jednak zaniechała. W tej sprawie wniosła o wykreślenie prawomocnych wpisów hipotek łącznych, w kilka lat po ich ujawnieniu. Złożony przez nią wniosek podlegał zatem rozpoznaniu na zasadach ogólnych (art. 626⁸ k.p.c. i art. 31 u.k.w.h.) w powiązaniu z ograniczonym zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Z uzasadnienia zaskarżonego kasacyjnie postanowienia wynika, że Sąd Okręgowy przyjął, iż w sytuacji niewniesienia przez skarżącą apelacji od postanowienia o wpisie hipotek i uprawomocnienia się tych wpisów, nie ma obecnie podstaw do wykreślenia hipotek na podstawie art. 626⁸ k.p.c. w związku z art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h., lecz konieczne jest przeprowadzenie postępowania uzgodnieniowego z art. 10 u.k.w.h. Niezależnie od trafności tych ocen należy podnieść, że w skardze kasacyjnej wnioskodawczyni nie sformułowała podstaw odnoszących się do ewentualnej wadliwej wykładni lub niewłaściwego zastosowania przez Sąd Okręgowy w tej sprawie przytoczonych przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h, art. 10 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ k.p.c., które stanowiły prawną podstawę orzeczenia Tymczasem, stosownie do art. 398¹³ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach jej podstaw. Związanie granicami podstaw kasacyjnych oznacza powinność Sądu Najwyższego merytorycznego rozpoznania jedynie tych zarzutów materialnoprawnych i procesowych, które zostały wytknięte przez skarżącego i są dopuszczalne w świetle art. 398³ § 1 i 2 k.p.c. oraz niedopuszczalność uwzględnienia z urzędu innych występujących obiektywnie, lecz nie wytkniętych przez skarżącego, uchybień materialnoprawnych i procesowych, bez względu na ich ciężar i znaczenie dla wyniku rozpoznania skargi.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.)

Władysław Pawlak

Agnieszka Piotrowska

Marta Romańska

(A.D.)

[a.ł]