

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości "K." spółki jawnej w K. w upadłości likwidacyjnej
przy uczestnictwie "G." sp. z o.o. z siedzibą w W.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 29 grudnia 2015 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyła zaskarżone postanowienie, oddała apelację i zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 637 (sześćset trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

UZASADNIENIE

„K.” spółka jawna w K. domagała się wpisania w dziale III ksiąg wieczystych (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w K. hipoteki umownej łącznej do kwoty 5 746 427 zł na rzecz uczestnika G. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności w kwocie 27.122.547,93 zł wynikającej z ugody z dnia 1 kwietnia 2015 r.

Referendarz sądowy dokonał wpisu hipoteki zgodnie z wnioskiem, jednak wnioskodawca złożył skargę na to orzeczenie twierdząc, że przedłożenie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki nie było wystarczające do dokonania wpisu, skoro źródłem zabezpieczonej wierzytelności i zobowiązania do ustanowienia hipoteki była ugoda z dnia 1 kwietnia 2015 r., której nie dołączono do wniosku.

Postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy w K. utrzymał w mocy zaskarżony wpis uznając, że przedłożenie dokumentu o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego jest wystarczające do dokonania wpisu.

Sąd Okręgowy w K. orzekając na skutek apelacji wnioskodawcy postanowieniem z dnia 29 grudnia 2015 r. zmienił zaskarżone postanowienie, w ten sposób, że uchylił wpis dokonany przez referendarza sądowego i wniosek oddalił.

Ustalił, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej dotyczyło nie tylko ksiąg wieczystych (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w K., ale również księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N.. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że cechą hipoteki łącznej jest dojście do skutku obciążenia łącznego dopiero przez dokonanie wpisu we wszystkich księgach wieczystych, które są prowadzone dla nieruchomości obciążonych hipoteką. Stwierdził niemożność spełnienia wskazanej przesłanki ze względu na prawomocne oddalenie wniosku o wpis tej samej hipoteki łącznej postanowieniem Sądu Okręgowego w N. z dnia 24 września 2015r. dotyczącym księgi wieczystej (...).

Przyjął także, że akt ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego przez właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) jest z reguły wystarczający do skutecznego ustanowienia tego prawa. Nie dotyczy to jednak sytuacji gdy do ustanowienia hipoteki dochodzi na skutek wynikającego z ustawy lub umowy zobowiązania. Wówczas dla ważności takiej umowy konieczne jest, by oświadczenie właściciela (użytkownika wieczystego) o zobowiązaniu do ustanowienia hipoteki zostało złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 zdanie drugie w związku z art. 158 k.c.). Zważywszy na zasadę kauzalności i akcesoryjności hipoteki uznał za konieczne zweryfikowanie czy ugoda została zawarta w formie aktu notarialnego i zawierała zobowiązanie do ustanowienia

hipoteki. Skoro do wniosku nie dołączono umowy zobowiązującej do ustanowienia hipoteki, to brak było podstaw do dokonania wpisu.

W skardze kasacyjnej uczestnik zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w całości domagając się jego uchylenia oraz przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie art. 245 § 2 w związku z art. 158 k.c. i art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 17 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 790, ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”) poprzez uznanie, że sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie wnioskodawcy o ustanowieniu hipoteki nie jest wystarczające do wpisu hipoteki, gdy wnioskodawca w swoim oświadczeniu powołuje się na ugodę zawartą z uczestnikiem (bez formy aktu notarialnego), w której zobowiązał się do ustanowienia hipoteki oraz art. 626⁸ § 2 i 626⁹ k.p.c. w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że sąd wieczystoksięgowy dysponując oświadczeniem właściciela nieruchomości złożonym w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki, zobowiązany jest badać istnienie i formę wcześniejszych umów dotyczących wierzytelności zabezpieczonych hipoteką i oddalić wnioski o wpis w razie ich nie przedłożenia; a także art. 365 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że postanowienie prawomocnie oddalające wniosek o wpis hipoteki łącznej dotyczący księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N. miało charakter prejudycjalny dla wniosku o wpis hipoteki łącznej złożonego w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnieniem spornym w doktrynie jest konstrukcja hipoteki łącznej. Uznaje się ją za jedno prawo podmiotowe, obciążające więcej niż jeden przedmiot lub zespół kilku hipotek połączonych prawnie ze względu na zabezpieczanie tej samej wierzytelności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, dominuje jednak pogląd, że hipoteka umowna łączna (art. 76 ust. 3 u.k.w.h.) nie jest jedną hipoteką obciążającą różne nieruchomości, lecz są to dwie lub więcej hipotek, które dzięki obciążeniu kilku

nieruchomości zwiększają pewność uzyskania zaspokojenia z nieruchomości dla wierzyciela hipotecznego. W konsekwencji hipoteka umowna łączna powstaje sukcesywnie wraz z obciążeniem hipotekami kolejnych nieruchomości, zabezpieczających tę samą wierzytelność. Hipotek jest tyle, ile jest obciążonych nieruchomości, przy czym cechuje je wzajemny związek wynikający z zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Natomiast losy hipotek obciążających poszczególne nieruchomości mogą kształtować się różnie. Przyjęcie konstrukcji zakładającej istnienie tylu hipotek, ile jest obciążonych nią nieruchomości, powoduje, że nawet wygaśnięcie hipotek na niektórych nieruchomościach nie pociąga za sobą wygaśnięcia pozostałych. Nie ma również wymogu, aby dla skuteczności hipoteki łącznej konieczne były wpisy we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości obciążonych hipoteką łączną. Skoro hipoteka łączna umowna powstaje sukcesywnie, oddalenie wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla jednej z nieruchomości współobciążonych nie oznacza, że hipoteka łączna w ogóle nie powstanie. W takiej sytuacji obciąża ona te nieruchomości, odnośnie do których hipoteka została ujawniona w księdze wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09, nie publ., z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 207/13, nie publ., z dnia 28 lutego 2014 r., IV CSK 319/13, nie publ., i z dnia 19 listopada 2015 r., IV CSK 806/14, nie publ.).

Przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że sytuacja prawna wszystkich nieruchomości objętych hipoteką łączną musi podlegać temu samemu reżimowi prawnemu doprowadziło do bezzasadnego uznania - z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c. - że oddalenie wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N. automatycznie prowadzi do niemożności uzyskania wpisu w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, które ma obciążać hipoteka łączna.

Nie budzi również wątpliwości, że moc wiążącą z perspektywy kolejnych postępowań uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu (art. 365 w związku z art. 366 k.p.c.). Moc wiążąca orzeczenia nie rozciąga się natomiast na kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje

się poza sentencją (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2016 r., III CNP 29/15, nie publ., z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 726/14, nie publ., i z dnia 15 stycznia 2016 r., IV CSK 181/14, nie publ.). Sąd Okręgowy nie był zatem związany stanowiskiem Sądu Okręgowego w N. z dnia 24 września 2015r. w kwestiach prejudycjalnych, które Sąd ten przesądził oddalając wniosek o wpis hipoteki i mógł dokonać ich odmiennego osądu, skoro wniosek dotyczył dokonania wpisu hipoteki łącznej do innej księgi wieczystej.

W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 626⁸§2 kpc, nie może być rozumiany, jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno - ewidencyjnych, skoro Sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę załączonych do niego dokumentów. 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 również 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. Podstawę tej oceny stanowić mogą wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz.108 i z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., II CKN 451/00, nie publ., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, nie publ., z dnia 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, nie publ., z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 4/09, nie publ., z dnia 18 czerwca 2009, II CSK 4/09, nie publ., z dnia 17 lipca 2009r, IV CSK 36/09, nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, nie publ., z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, nie publ., i z dnia 20 stycznia 2016r., IV CSK 438/15, nie publ.).

Prawidłowo postrzegając swoją kognicję jako obejmującą zbadanie skuteczności materialnej czynności ustanowienia hipoteki Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że akt notarialny ustanowienia hipoteki jest niewystarczający do dokonania

wpisu. Stwierdził, że nieprzedstawienie umowy zobowiązującej do ustanowienia hipoteki, nie pozwala ocenić ważności umowy ustanawiającej hipotekę, która jest uzależniona od istnienia zobowiązania do ustanowienia hipoteki i złożenia przez użytkownika wieczystego oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego.

Stanowisko to nie zasługuje na podzielenie. Umowa o ustanowienie hipoteki jest czynnością prawną wyłącznie rozporządzającą. Jej treść wyraża jedynie wolę ustanowienia określonej hipoteki i obciążenia nią oznaczonej nieruchomości. W umowie o ustanowienie hipoteki nie można natomiast dostrzec woli właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) zobowiązania się do ustanowienia hipoteki, dlatego nie znajduje do niej zastosowania przez odesłanie zawarte w art. 245 § 1 k.c. przyjęta w art. 155 § 1 k.c. konstrukcja umowy o podwójnym skutku zobowiązująco - rozporządzającym.

Ustanowienia hipoteki nie musi poprzedzać zobowiązanie właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) do ustanowienia hipoteki. Skoro zaciągnięcie zobowiązania w celu ustanowienia hipoteki nie jest konieczne do jej ustanowienia, to nieuzasadnione byłoby uzależnianie ważności umowy o ustanowienie hipoteki od istnienia zobowiązania. Nie można również na podstawie odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c. wywieść z art. 156 k.c. w odniesieniu do umowy o ustanowienie hipoteki, że musi być ona zawsze zawarta w wykonaniu określonego zobowiązania do ustanowienia hipoteki, okoliczności w jakich dochodzi do ustanowienia hipoteki różnią się bowiem w istotny sposób od okoliczności obrotu prawem własności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że potraktowanie umowy o ustanowienie hipoteki tak samo jak czysto rozporządzającej umowy przeniesienia własności nieruchomości, która musi być zawsze zawarta *causa solvendi* tj. w wykonaniu określonego zobowiązania do ustanowienia hipoteki, doprowadziłoby do uznania większości spotykanych w praktyce umów o ustanowienie hipoteki za czynności prawne bezwzględnie nieważne i utracenie przez hipotekę znaczenia jako środka zabezpieczenia kredytu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07, OSNC ZD 2008,

nr C, poz. 78, z dnia 13 maja 2010 r., IV CSK 565/09, nie publ, i z dnia 27 marca 2013 r., V CSK 191/12, nie publ.).

Odmiernym problemem jest kwestia formy wymaganej dla oświadczenia polegającego na zobowiązaniu do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości w przypadku gdy zobowiązany zaniechał wykonania obowiązku jego ustanowienia, a uprawniony zamierza ujawnić roszczenie o ustanowienie tego prawa w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.), wyegzekwować ustanowienie hipoteki lub zgłosić inne roszczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 30/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 125 i z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07).

Reasumując, nie było podstaw do odmowy wpisu hipoteki z tej przyczyny, że umowa poprzedzająca umowę o jej ustanowienie, nie została dołączona do wniosku, skoro nie jest ona przesłanką ważności ustanowienia hipoteki. Natomiast stanowiący podstawę wpisu akt notarialny obejmuje oświadczenie podmiotu obciążanego prawa o ustanowieniu hipoteki, określa wierzytelność zabezpieczoną hipoteką, stosunek prawny z którego ona wynika, sumę i walutę hipoteki oraz jej przedmiot (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.).

Skoro treść i forma aktu ustanowienia hipoteki z 8 kwietnia 2015 r. nie nasuwała wątpliwości, Sąd Rejonowy prawidłowo utrzymał w mocy wpis dokonany przez referendarza sądowego, co powinno prowadzić do oddalenia apelacji wnioskodawcy.

Natomiast wszystkie inne zarzuty wnioskodawcy dotyczące pełnego stanu stosunków obligacyjnych między stronami - jako wykraczające poza kognicję sądu wieczystoksięgowego - mogą być wyjaśniane w trybie procesu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.).

Z uwagi na treść art. 81 ust.1 i 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2171 ze zm.) ogłoszenie upadłości wnioskodawcy nie stało na przeszkodzie obciążeniu składników masy upadłości hipoteką.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c.

uchylił postanowienie Sądu Okręgowego i orzekł, co do istoty sprawy w ten sposób, że oddalił apelację wnioskodawcy, obciążając go na podstawie art. 520 § 3 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

jw

r.g.