

UCHWAŁA

Dnia 6 sierpnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości "B." sp. z o.o. w upadłości
likwidacyjnej z siedzibą w S.

przy uczestnictwie W. Z., L. B., J. C., Ł. Ć., M. Ć., M. R., I. M., T. Z., J. S. oraz "W."
z siedzibą w P.

o założenie nowej księgi wieczystej po odłączeniu działki gruntu z księgi wieczystej
nr [...],

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 6 sierpnia 2020 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy we W.

postanowieniem z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. akt [...],

"I. Czy w przypadku odłączenia części nieruchomości i założenia dla tej części nowej księgi wieczystej w wyniku sprzedaży dokonanej przez syndyka masy upadłości w trybie art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego, na wniosek obejmujący żądanie odłączenia części nieruchomości bez obciążeń, wierzyciel hipoteczny, którego hipoteka nie została ujawniona w nowo założonej księdze wieczystej, będzie uprawniony do zaskarżenia braku wpisu hipoteki łącznej w tej księdze wieczystej, z powołaniem na błędne zastosowanie art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 313 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego?;

II. Czy dla prawidłowego dokonania wpisu polegającego na założeniu nowej księgi wieczystej w przypadku odłączenia części nieruchomości i założenia dla tej części nowej księgi wieczystej w wyniku sprzedaży

dokonanej w trybie art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego, przy uwzględnieniu wniosku obejmującego żądanie odłączenia części nieruchomości bez obciążeń, wymagane jest podanie jako podstawy wpisu, obok odpowiednich dokumentów, także art. 313 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego?"

podjął uchwałę:

1. Skarga wierzyciela hipotecznego na niedokonanie z urzędu wpisu hipoteki do księgi wieczystej podlega odrzuceniu także wtedy, gdy do założenia tej księgi doszło na skutek wniosku o bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym (art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 w zw. z art. 313 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1228),

2. odmawia udzielenia odpowiedzi w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu wyłoniło się w sprawie, w której Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w T. działając na wniosek syndyka masy upadłości B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w S. o bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym, odłączył z księgi wieczystej nr (...) działkę nr 380/16 i założył dla niej nową księgę wieczystą nr (...), nie przenosząc do niej hipoteki umownej wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr (...) na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w P. (dalej jako: „Bank Spółdzielczy” lub „wierzyciel hipoteczny”).

Na powyższy wpis skargę złożył Bank Spółdzielczy w części, w jakiej nie nastąpiło przeniesienie na jego rzecz z urzędu do księgi wieczystej hipoteki umownej łącznej. Sąd Rejonowy w T. postanowieniem z dnia 18 lutego 2019 r. odrzucił skargę jako niedopuszczalną (art. 398²² § 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Stwierdził, że kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje skarg na nie dokonanie wpisu, nawet gdy jego wydanie powinno nastąpić z urzędu.

Podczas rozpoznawania zażalenia wierzyciela hipotecznego Sąd Okręgowy w W. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym, przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019, poz. 2204 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”), w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka ustawowa łączna). Z regulacją tą koresponduje § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122, ze zm. - dalej: „rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r.”) oraz § 93 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312, ze zm. - dalej: „rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r.”). W myśl przepisów przytoczonych rozporządzeń w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalili się poglądy, że przeniesienie obciążeń na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r., a także § 93 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. następuje z urzędu. Ze względu na cel i funkcję ksiąg wieczystych oraz bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami przeniesienie powinno nastąpić możliwie najwcześniej, nie jest jednak ograniczone terminem, chodzi tu bowiem jedynie o przeniesienie istniejących obciążeń, a nie stworzenie nowych. Wpis ma charakter deklaratoryjny, zaś sąd w ramach badania materialnoprawnej podstawy przeniesienia współobciążenia do innej księgi ocenia wystąpienie przesłanek z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. W przypadku hipoteki nie następuje wtedy zmiana jej treści, lecz tylko - dyktowane interesem wierzyciela - przekształcenie polegające na prawnym

przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej. W takim wypadku dotychczas obciążająca dany przedmiot hipoteka, ulega przekształceniu w hipotekę, która obciążając powstałe po podziale nowe przedmioty, służy zabezpieczeniu tych samych wierzytelności, jako hipoteka łączna ustawowa. Instytucja hipoteki ustawowej łącznej ma chronić wierzyciela hipoteki przed nie wymagającymi jego zgody działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki. W konsekwencji, sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek przeniesienia z urzędu obciążeń aż do chwili wygaśnięcia hipoteki, nawet po zbyciu na rzecz osoby trzeciej wydzielonej nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, Nr 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r., III CSK 303/11, niepubl. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CSK 425/04, niepubl., z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CSK 469/04, BSN 2005, nr 9, str. 10, z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, niepubl., z dnia 18 lutego 2010 r., III CSK 406/09, niepubl., z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, niepubl., z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 327/13, niepubl., z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, niepubl., z dnia 23 lutego 2017r., V CSK 382/16, niepubl., z dnia 24 stycznia 2018 r., I CSK 230/17, niepubl., i z dnia 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18, OSNC 2020 r., nr 1, poz. 11).

Kolejny nabywca nieruchomości może podjąć obronę przed wpisem takiego obciążenia nie w postępowaniu wieczystoksięgowym lecz korzystając z instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), w ramach powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) (por. m.in. niepublikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, i z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 207/15).

W rezultacie brak przeniesienia obciążenia przez niedokonanie wpisu hipoteki do księgi wieczystej wydzielonej nieruchomości nie jest równoznaczny z orzeczeniem w przedmiocie wykreślenia hipoteki bez ważnej podstawy prawnej, o którym mowa w art. 95 u.k.w.h., tym samym wierzyciel nie może domagać się współobciążenia nieruchomości lokalowej hipoteką łączną w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sprzeciwia się temu bowiem nałożony na sąd obowiązek przeniesienia istniejących obciążeń z

księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która uległa podziałowi do księgi wieczystej założonej dla odłączonej części nieruchomości, aktualny także po założeniu tej księgi (por. niepublikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16 i z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16). Do odmiennych wniosków nie prowadzi specyfika spraw w których został złożony wniosek o bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym. Skoro bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości nie może być identyfikowane z wykreśleniem hipoteki, nie stanowi wpisu w księdze wieczystej, który mógłby być przedmiotem zaskarżenia (art. 6268 § 6 i 7 k.p.c.).

Zajęte stanowisko w żaden sposób nie ogranicza praw wierzyciela hipotecznego. Skoro kwestia ujawnienia hipoteki łącznej nie została prawomocnie rozstrzygnięta w postępowaniu wieczystoksięgowym, wierzyciel może wystąpić z wnioskiem o wpis hipoteki do nowoutworzonej księgi wieczystej, a w przypadku odmowy złożyć stosowny środek zaskarżenia. Sąd wieczystoksięgowy może natomiast wniosek taki potraktować, jako impuls do dokonania wpisu hipoteki łącznej z urzędu.

Wierzyciel po doręczeniu mu zawiadomienia o wpisie może także złożyć wniosek o jego uzupełnienie przez przeniesienie hipoteki łącznej do nowoutworzonej księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym w pierwszej kolejności znajdują bowiem zastosowanie przepisy art. 6261 - 62613 k.p.c., następnie przepisy ogólne dotyczące spraw z zakresu prawa rzeczowego (art. 606 - 608 k.p.c.) i postępowania nieprocesowego (art. 506 - 525 k.p.c.), a w ostatniej kolejności przepisy procesowe, w tym w zakresie zaskarżania orzeczeń, o ile brak jest przepisów szczególnych regulujących postępowanie odwoławcze (13 § 2 k.p.c.). W zakresie zaskarżania wpisów na orzeczenie referendarza sądowego jako *lex specialis* zastosowanie ma w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 5181 k.p.c., a w zakresie w nim nieuregulowanym art. 398²² - 398²⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe i nieprocesowe nie zawierają odrębnej regulacji dotyczącej złożenia wniosku o uzupełnienie wpisu, odpowiednie zastosowanie znajdują zatem w tym zakresie art. 351 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Jeżeli wierzyciel hipoteczny stoi na stanowisku, że referendarz

sądowy nie zamieścił we wpisie dodatkowego orzeczenia, które według przepisów ustawy powinien był zamieścić z urzędu, może złożyć wniosek o uzupełnienie wpisu. Referendarz sądowy jest bowiem uprawniony do rektyfikacji wydanego przez siebie orzeczenia (art. 351 § 1 w związku z art. 362¹ i w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Wierzycielowi hipotecznemu nie przysługuje natomiast skarga na orzeczenie referendarza sądowego, ta może być bowiem wniesiona jedynie od wpisu (wykreślenia), a nie od nieistniejącego wpisu, który zdaniem skarżącego powinien być w nim zamieszczony z urzędu. Skarga na orzeczenie referendarza sądowego (art. 398²² § 1, art. 518¹ § 11, art. 767^{3a} § 1 k.p.c.) w przeciwieństwie do skargi na czynności komornika (art. 767 § 1 zdanie drugie k.p.c.) przysługuje bowiem na czynność referendarza, a nie na jej brak (zaniechanie). W badanym przypadku referendarz sądowy nie wydał natomiast rozstrzygnięcia, którego dotyczy wniesiony środek zaskarżenia, podlegał on zatem odrzuceniu - art. 398²² § 5 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (aktualnie art. 373 w zw. z art. 397 § 3 w zw. z art. 398²⁴ i 13 § 2 k.p.c.)

Nie ma zatem znaczenia w kontekście środków przysługujących wierzycielowi hipotecznemu, czy nie przeniesienie do nowoutworzonej księgi wieczystej hipoteki łącznej z urzędu jest wynikiem realizacji wniosku o bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości, czy też niedopatrzenia referendarza sądowego. Jeżeli ustawodawca w sytuacji pominięcia przez referendarza sądowego orzeczenia, które powinno być zamieszczone w nim z urzędu przyznał stronie (uczestnikom) instrument prawny w postaci wniosku o uzupełnienie orzeczenia, to właściwym środkiem zaskarżenia od nieistniejącego orzeczenia nie może być skarga na orzeczenie referendarza sądowego, skoro brak rozstrzygnięcia przeciwko któremu może być ona wniesiona.

Dostrzeżenia w tym kontekście wymaga, że złożenie wniosku o bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości nie jest wiążące dla sądu wieczystoksięgowego, który dokonuje przeniesienia z urzędu do nowej księgi wieczystej hipoteki łącznej, jeżeli stwierdzi że istnieje do tego podstawa prawna. Nie dokonanie jednak takiego wpisu, niezależnie od przyczyn tego stanu rzeczy, nie może być traktowane jako wykreślenie hipoteki. Jeżeli pominięcie przeniesienia hipoteki do współobciążenia było celowe, jako wynik uznania, że hipoteka łączna

nie powstała - referendarz sądowy oddali wniosek o uzupełnienie orzeczenia lub wniosek o wpis hipoteki. W przypadku gdy brak wpisu hipoteki był wynikiem przeoczenia referendarza sądowego to wniosek o uzupełnienie orzeczenia czy wniosek o wpis hipoteki zostanie uwzględniony, przy czym każdorazowo uczestnikom będzie przysługiwał właściwy środek zaskarżenia.

Instrument prawny, który przysługuje uczestnikom postępowania wieczystoksięgowego nie jest zatem zależny od motywów, którymi kierował się referendarz sądowy nie zamieszczając w orzeczeniu rozstrzygnięcia, które zdaniem wierzyciela hipotecznego powinno zostać w nim zamieszczone z urzędu, lecz od treści tego rozstrzygnięcia. Nie jest on również uzależniony od treści prawa materialnego, które rozstrzyga o tym, czy hipoteka łączna powstaje w związku z podziałem nieruchomości, czy też w związku z odłączeniem części nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym powinno mieć miejsce bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości. Środek prawny nie może być bowiem dostosowany do tego co referendarz sądowy chciał lub powinien uczynić, lecz do tego jaka jest treść rozstrzygnięcia. Zaskarżeniu podlega tylko sama sentencja orzeczenia, a nie uzasadnienie, które ją indywidualizuje. Jeżeli orzeczenie o wpisie (wykreśleniu) hipoteki łącznej nie istnieje, to nie ma substratu zaskarżenia, co czyni wywiedzioną w takich warunkach skargę na orzeczenie referendarza sądowego niedopuszczalną.

W pozostałym zakresie Sąd Najwyższy odmówił udzielenia odpowiedzi, zagadnienie prawne zostało bowiem przez Sąd Okręgowy sformułowane zbyt szeroko. Nie należy do zadań Sądu Najwyższego w ramach instytucji pytań prawnych rozważanie zagadnień o charakterze teoretycznym, które mogłyby okazać się przydatne do rozstrzygnięcia sprawy w niezainicjowanym jeszcze przez wierzyciela hipotecznego postępowaniu o wpis hipoteki łącznej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 23/09, niepubl., z dnia 12 czerwca 2008 r., III CZP 42/08, niepubl., i z dnia 12 sierpnia 2009 r., II PZP 8/09, niepubl.).

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego istotą problemu, z którym Sąd ten musi się zmierzyć, nie jest rozstrzygnięcie czy sprzedaż dokonana przez syndyka wywołała skutek z art. 1000 § 1 k.p.c. w związku z art. 313 ust. 1 zdanie pierwsze

ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 498, ze zm. - dalej jako: „Pr. up.”), a w konsekwencji czy możliwe jest wydzielenie zbywanej części nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z pominięciem wpisu hipoteki łącznej. Sąd ten rozpoznaje bowiem zażalenie wierzyciela hipotecznego na postanowienie Sądu Rejonowego w T. o odrzuceniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, a nie apelację na orzeczenie Sądu pierwszej instancji o odmowie wpisu hipoteki. Jedyną kwestią istotną w postępowaniu zażaleniowym jest zatem przesądzenie prawidłowości stanowiska Sądu pierwszej instancji o odrzuceniu skargi. Nie jest objęte kognicją Sądu pytającego merytoryczne rozpoznanie skargi na orzeczenie referendarza sądowego. Poza zakresem jego badania jest zatem dociekanie, czy hipoteka łączna w świetle regulacji prawa materialnego powinna być wpisana, a jeżeli nie było do tego podstaw, w jaki sposób referendarz powinien prawidłowo podać podstawę wpisu, w szczególności czy obok odpowiednich dokumentów powinien także przytoczyć art. 313 ust. 1 i 2 Pr. up.

Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że wpis jest orzeczeniem, zaś uzasadnienia wpisu nie sporządza się (art. 6268 § 6 k.p.c.). Wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem przepisów prawa stanowi część uzasadnienia (art. 3271 § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Jeżeli podstawą wpisu jest czynność prawna to przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. przewidują jedynie konieczność podania danych pozwalających na identyfikację tej czynności (§ 60 pkt 1), co nie stwarza przestrzeni do dowolnego rozszerzania treści wpisu. Rozwinięcie praktyki w kierunku proponowanym przez Sąd Okręgowy obniżyłoby przejrzystość ksiąg wieczystych i mogłoby prowadzić do ujawniania w księgach wieczystych treści nieistotnych z perspektywy ich zadań. Możliwość wpisania przepisu prawa pojawia się jedynie w sytuacji, gdy wpis (wykreślenie) następuje bezpośrednio na podstawie tego przepisu (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7). Skoro jednak nie przeniesienie hipoteki do współobciążenia nie stanowi wykreślenia hipoteki, nie ma podstaw do przytaczania podstawy prawnej wpisu, którego nie dokonano. Dopuszczenie takiego rozwiązania mogłoby prowadzić, wobec braku kryterium kiedy podstawa prawna powinna być ujawniona, do

niekontrolowanego rozwoju praktyki orzeczniczej opartej w dużej mierze na uznaniu sądu orzekającego (referendarza sądowego).

Kognicja sądu wieczystoksięgowego istotnie obejmuje badanie podstaw do wyłączenia skutku z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w kontekście treści art. 313 ust. 1 i 2 Pr. up., ale w fazie merytorycznego badania wniosku o wpis hipoteki łącznej lub wniosku o uzupełnienie orzeczenia przez wpis tej hipoteki, a nie na etapie badania formalnej dopuszczalności skargi na orzeczenie referendarza sądowego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., III CSK 91/16, OSNC - ZD 2017, nr 4, poz. 65, z dnia 6 kwietnia 2017 r., III CSK 117/16, niepubl., z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16, niepubl., z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16, niepubl., z dnia 29 maja 2019 r., III CSK 86/17, niepubl, z dnia 26 lutego 2020 r., niepubl.; por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2019 r., III CSK 259/17, niepubl.). Rozważania Sądu Okręgowego dotyczące skutków sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym nie pozostają zatem w związku z rozstrzygnięciem zażalenia i jako takie nie mogą być przedmiotem zagadnienia prawnego.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie. Wobec stwierdzenia, że zagadnienie prawne przedstawione jako drugie jest irrelevantne dla orzekania w sprawie na tle której zostało sformułowane, Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały w pozostałym zakresie.