

Sygn. akt IV CSK 153/18

POSTANOWIENIE

Dnia 31 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku "J." Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. i M. W.
przy uczestnictwie "B." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w G. - poprzednio w S.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 31 maja 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni M. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 31 sierpnia 2017 r., sygn. akt III Ca [...],

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. W. i J. S.A. w G. wniosli o odłączenie samodzielnego lokalu mieszkalnego nr [...] z księgi wieczystej nr [...]/6 prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej i założenie dla tego lokalu księgi wieczystej z wpisem w dziale II prawa własności lokalu na rzecz M. W. oraz w dziale IV hipoteki do kwoty 400.000 zł na rzecz Banku [...] S.A. w W., przy pozostawieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej wpisanych tam dotąd hipotek. Podstawą wpisu miało być m.in. oświadczenie administratora hipotek B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. z 6 kwietnia 2016 r. o zgodzie na „bezcieżarowe odłączenie” od nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...]/6 wszystkich znajdujących się na niej samodzielnych lokali.

20 marca 2017 r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym w G. wyłączył z księgi wieczystej nr [...]/6 lokal mieszkalny nr [...] i założył dla niego księgę wieczystą z wpisem prawa własności na rzecz M. W., a równocześnie przeniósł hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nr [...]/6 do założonej księgi wieczystej nr [...]/4 i na dalszej pozycji wpisał hipotekę ustanowioną przez M. W. w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej Banku [...] S.A.

Wnioskodawcy złożyli skargi na wpis referendarza.

Postanowieniem z 7 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w G. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Stwierdził, że wyodrębnienie lokali bez przeniesienia hipotek obciążających nieruchomość macierzystą w oczywisty sposób obniżałoby skuteczność zabezpieczenia wierzycieli korzystających z hipotek na tej nieruchomości, a wyodrębnienie w taki sposób wszystkich lokali spowodowałoby, że hipoteki dotychczas obciążające nieruchomość utrzymałaby się wyłącznie na nieruchomości wspólnej. Dokonanie takiego wpisu w oparciu o zgodę administratora hipotek prowadziłoby do istotnego naruszenia interesów obligatariuszy, którzy kupili wyemitowane obligacje mając zapewnienie ze strony emitenta, że ich wierzytelności będą zabezpieczone hipoteką na nieruchomości. Jedyną podstawą wykreślenia tej hipoteki jest protokół umorzenia wykupionych obligacji i obligatariusze mają zatem prawo oczekiwać, że zakres zabezpieczenia

hipoteką nie zostanie zredukowany przed wykupieniem obligacji. Wynika to między innymi z warunków emisji obligacji J. S.A., stanowiących integralną część propozycji ich nabycia. W dokumencie tym nie ostrzeżono obligatariuszy o możliwości wykreślenia hipoteki bądź bezciężarowego odłączenia lokali z jakiejkolwiek nieruchomości przed wykupieniem obligacji.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w G. z 13 lutego 2017 r., na mocy art. 40 ust. 1 ustawy z 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 498) majątek dłużnika J. S.A. w G., w tym także nieruchomość, z której wyodrębniono lokal, którego dotyczy wniosek o wpis, został zabezpieczony do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości Spółki między innymi przez ustanowienie zakazu wyodrębniania lokali oraz przenoszenia udziału w nieruchomościach bez obciążenia ich ustanowionymi uprzednio hipotekami, a to w celu zabezpieczenia interesów wierzycieli Spółki.

Sąd Rejonowy uznał, że art. 246 § 1 k.c. oraz art. 76 ust. 1 i ust. 4 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916; dalej - u.k.w.h.) nie znajdują zastosowania w sprawie, ponieważ art. 7 ust. 2 ustawy z 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 730; dalej - ustawa o obligacjach z 1995 r.) stanowi względem nich *lex specialis* ze względu na szczególny charakter praw majątkowych, do jakich się odnosi. W zakresie użytego w art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. pojęcia „wykreślenie hipoteki” mieści się również wyodrębnienie własności lokalu bez przeniesienia do utworzonej dla niego księgi wieczystej hipotek wpisanych na nieruchomości macierzystej. Cechą emisji obligacji jest szeroki i niezindywidualizowany krąg obligatariuszy, dlatego ustawodawca określił czynność prawną będącą podstawą wykreślenia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności obligatariuszy. Jedynym dokumentem, na podstawie którego sąd wieczystoksięgowy może wykreślić hipotekę ustanowioną w związku z emisją obligacji jest protokół ich umorzenia. Potwierdza to regulacja zawarta w ustawie z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 483; dalej – ustawa o obligacjach z 2015 r.), którą w art. 31 ust. 6, będącym odpowiednikiem art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r., ustawodawca rozszerzył listę czynności prawnych będących podstawą wykreślenia hipoteki. Również w ustawie

o obligacjach z 2015 r. ustawodawca wskazał, że w przypadku obligacji mających postać dokumentu, jedynym tytułem do wykreślenia hipoteki jest sporządzony przez notariusza protokół umorzenia wykupionych obligacji.

Postanowieniem z 31 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelacje wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego z 7 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Stwierdził, że w sprawie ma zastosowanie przepis szczególny do art. 31 u.k.h.w., a mianowicie art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. Podstawą wykreślenia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności obligatariuszy nie mogą być inne dokumenty i oświadczenia, jak tylko wskazany w art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. protokół umorzenia wykupionych obligacji, sporządzony przez notariusza.

Podstawą żądania nieprzenoszenia hipoteki do księgi założonej dla lokalu wnioskodawczyni było jedynie oświadczenie administratora hipoteki zezwalające na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu, nie zaś twierdzenia o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonych na niej hipotekami. Badanie, czy doszło do wygaśnięcia wierzytelności obligatariuszy zabezpieczonej hipoteką wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego. Gdyby ten ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego miał być przyczyną przeniesienia hipoteki obciążającej dotąd nieruchomości macierzystą do księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu bez weryfikacji, czy hipoteka ta nie wygasła z uwagi na spłacenienie wierzytelności, którą zabezpieczała, to do usunięcia niezgodności między stanem księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może dojść w postępowaniu procesowym, dla którego podstawą jest art. 10 u.k.h.w.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 31 sierpnia 2017 r. M. W. zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem: – art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. w zw. z art. 246 § 1 k.c. w zw. z art. 76 ust. 1 i ust. 4 u.k.w.h. przez błędną wykładnię; – art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. przez przyjęcie, że stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 246 § 1 k.c. w zw. z art. 76 ust. 1 i ust. 4 u.k.w.h. oraz że wyłączona jest możliwość jednostronnego częściowego zrzeczenia się hipoteki przez administratora hipoteki ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy przez wyrażenie zgody na

bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu z uwagi na szczególny charakter praw majątkowych, które zabezpiecza; – art. 65¹ k.c. w zw. z art. 246 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie oświadczenia B. sp. z o.o. z 6 kwietnia 2016 r. za nieoznaczające zrzeczenia się hipotek ujawnionych w księdze wieczystej nr [...] /6, podczas gdy zgoda na bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości jest równoznaczna ze zrzeczeniem się ograniczonego prawa rzeczowego w rozumieniu art. 246 § 1 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...] /4 hipoteki umownej łącznej do kwoty 3.000.000 zł, zabezpieczającej wierzytelność wynikającą z uchwały z 2 grudnia 2014 r., nr 1/[...], zmienionej uchwałą nr 2/[...] z 16 grudnia 2014 r. w sprawie emisji obligacji oraz hipoteki umownej łącznej do kwoty 3.000.000 zł zabezpieczającej wierzytelność wynikającą z uchwały z 31 marca 2015 r., nr 5/[...] w sprawie emisji obligacji serii E, ustanowionych na rzecz B. Sp. z o.o. w G. – administratora hipoteki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Odnotować trzeba, że stan wpisów w KRS dotyczących uczestnika J. S.A. w G. wskazuje na to, że w spółce tej nieobsadzone pozostają stanowiska członków zarządu, co oznacza, iż aktualnie spółka nie ma organu, który powinien za nią działać w obrocie prawnym. W ocenie Sądu Najwyższego, charakter postępowania, w którym ujawniła się przytoczona okoliczność nie stoi na przeszkodzie do rozpoznania skargi kasacyjnej M. W. od wpisu dokonanego w dziale IV księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu, którego skarżąca jest właścicielką, a to z przyczyn tożsamyh z omówionymi w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 28 listopada 2018 r., III CZP 25/18 (OSNC 2019, nr 4, poz. 34). Zarzuty i wnioski skargi kasacyjnej nie zmierzają do zmiany wpisów w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność J. S.A. w G., nie mają zatem wpływu na sytuację tego uczestnika, niezależnie od tego, że na wcześniejszych etapach postępowania popierał wnioski skarżącej.

2. Hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe ustanawiana jest w celu zabezpieczenia wierzytelności. Ma charakter akcesoryjny z uwagi na podmiotowe,

czasowe i treściowe powiązanie z zabezpieczoną wierzytelnością. Jako prawo rzeczowe może mieć za przedmiot tylko skonkretyzowaną rzecz lub prawo i co do zasady może zabezpieczać tylko jedną, oznaczoną wierzytelność. Zasady akcesoryjności i szczegółowości hipoteki doznają tylko przewidzianych ustawą wyjątków.

Wyjątkiem od zasady szczegółowości hipoteki jest jej podział będący konsekwencją podziału przedmiotu zabezpieczenia. Stosownie do art. 76 ust. 1 u.k.w.h., podział obciążonej nieruchomości powoduje, że obciążająca ją dotychczas hipoteka utrzymuje się na wszystkich nieruchomościach utworzonych w drodze podziału do czasu całkowitego wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Taka sytuacja prowadzi do powstania hipoteki łącznej. Nie należy jej postrzegać jako zmiany dotychczasowej hipoteki, lecz jedynie jako jej przekształcenie w celu przystosowania do nowej sytuacji spowodowanej przez właściciela przedmiotu zabezpieczenia (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3). Do podziału hipoteki w konsekwencji podziału nieruchomości dochodzi z mocy ustawy, niezależnie od woli właściciela obciążonej nieruchomości i wierzyciela hipotecznego. W związku z tą zasadą pozostają przepisy regulujące sposób prowadzenia ksiąg wieczystych, których zadaniem jest stworzenie technicznych warunków pozwalających osiągnąć stan założony przez ustawodawcę w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Z § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122), a następnie z § 93 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312) wynika, że w razie założenia księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu, a zatem niezależnie od wniosków uczestników postępowania, przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości.

Podziałem nieruchomości w rozumieniu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. jest także wyodrębnienie prawa własności samodzielnego lokalu z zabudowanej nieruchomości gruntowej. Ta forma podziału nieruchomości różni się od prawnego

podziału nieruchomości gruntowej będącego konsekwencją przeniesienia własności jej wydzielonej fizycznie części (działki) tym, że dochodzi do skutku wraz z założeniem księgi wieczystej dla samodzielnego lokalu i dokonaniem w niej wpisu prawa na rzecz właściciela lokalu. Zanim nie dojdzie do tej czynności, podział nieruchomości przez wyodrębnienie z niej samodzielnego lokalu nie jest skuteczny rzeczowo, gdyż przed wpisem do księgi wieczystej i bez jego dokonania nie prowadzi do powstania nowej rzeczy. O ile zatem czynność zobowiązująco-rozporządzająca, o jakiej mowa w art. 155 § 1 k.c. dokonana przez właściciela obciążonej hipoteką nieruchomości dokonana z nabywcą jakiejś jej fizycznie wydzielonej części prowadzi do skutków określonych w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. z chwilą jej dokonania, o tyle czynność właściciela obciążonej hipoteką nieruchomości, prowadząca do wyodrębnienia samodzielnego lokalu na jego rzecz lub też na rzecz osoby nabywającej jego własność, prowadzi do skutków oznaczonych w tym przepisie dopiero z chwilą założenia dla nieruchomości lokalowej księgi wieczystej. Dopiero wówczas hipoteka ciążąca dotąd na nieruchomości gruntowej staje się hipoteką łączną, obciążającą nieruchomość lokalową. W takim przypadku właścicielowi samodzielnego lokalu przewiduje uprawnienie, o jakim mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

Akcesoryjność hipoteki sprawia, że jej byt jest uzależniony od istnienia zabezpieczonej nią wierzytelności, z zastrzeżeniem, o jakim mowa w art. 94 i 94¹ u.k.w.h. Stosownie do art. 246 k.c., do wygaśnięcia hipoteki prowadzi też zrzeczenie się jej przez uprawnionego, na mocy oświadczenia złożonego właścicielowi rzeczy obciążonej oraz wykreślenia prawa z księgi wieczystej. Rodzące skutki rzeczowoprawne oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki może dotyczyć jednak tylko prawa, które już powstało. Co do prawa przyszłego można mu przypisywać tylko znaczenie obligacyjne.

Konstrukcja administratora hipoteki została wprowadzona do systemu przepisów o hipotece ustawą z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie 20 lutego 2011 r. Jest on powoływany obowiązkowo wtedy, gdy hipoteką zostaną zabezpieczone wierzytelności przysługujące różnym podmiotom, służące sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Wcześniej,

a mianowicie w przepisach ustawy o obligacjach z 1995 r. ustawodawca dopuścił możliwość powstania hipoteki na rzecz administratora w celu zabezpieczenia wierzytelności o wykup obligacji. Ustawa o obligacjach z 1995 r. nie dookreślała jednak ani treści, ani sposobu wykonywania tej hipoteki. Poświęcone jej uregulowania zostały nieco rozbudowane w ustawie o obligacjach z 2015 r., która jednak nie zawiera unormowań odnoszących się do hipotek zabezpieczających wierzytelności obligatariuszy, ustanowionych na rzecz administratora w okresie obowiązywania ustawy o obligacjach z 1995 r. Do tych hipotek trzeba zatem stosować przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych, w tym i o hipotece, za wyjątkiem wyraźnie wyłączonych spod zastosowania w ustawie o obligacjach z 1995 r. albo wyraźnie sprzecznych z konstrukcją hipoteki przewidzianej ustawą o obligacjach z 1995 r.

Hipoteki umowne łączne, obie do kwot po 3.000.000 zł na rzecz B. sp. z o.o. w G. na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] /6, ustanowione zostały w okresie obowiązywania ustawy o obligacjach z 1995 r. w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z uchwały z 2 grudnia 2014 r., zmienionej uchwałą z 16 grudnia 2014 r. w sprawie emisji obligacji oraz z uchwały z 31 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji. Do powstania tej hipoteki doszło już po wejściu w życie przepisów o hipotece wspólnej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, których założenia mogą być przydatne przy objaśnianiu konstrukcji i zasad wykonywania hipoteki przewidzianej w ustawie o obligacjach z 1995 r., z zastrzeżeniem jednak, że w art. 7 ust. 1b ustawy o obligacjach z 1995 r. ustawodawca wyłączył stosowanie art. 68² u.k.w.h. do administratora hipoteki ustanowionej na podstawie tej ustawy.

Według art. 7 ust. 1 ustawy o obligacjach z 1995 r. do ustanowienia hipoteki zabezpieczającej roszczenia obligatariuszy wystarcza oświadczenie woli właściciela nieruchomości. Wpis takiej hipoteki powinien zawierać dane określone przez ustawodawcę, z zastrzeżeniem, że obligatariusze nie podlegali imiennemu ujawnieniu w księdze wieczystej. Stosownie do art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach z 1995 r., przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent był obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, którego rolą jest wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we

własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Do tego administratora hipoteki mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 31 ust. 2-5 ustawy o obligacjach z 1995 r.

W przepisach ustawy o obligacjach z 1995 r. ustawodawca wyraźnie wyłączył możliwość stosowania do hipoteki zabezpieczającej wierzytelności obligatariuszy i jej administratora – poza wspomnianym już art. 68² u.k.w.h. – także art. 245¹ k.c., gdy chodzi o przeniesienie obligacji zabezpieczonej hipoteką. Oznacza to, że pozostałe przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych i hipotece mają do tej hipoteki zastosowanie.

W art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. ustawodawca postanowił, że tytułem do wykreślenia hipoteki ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy jest protokół umorzenia wykupionych obligacji, sporządzony przez notariusza. W przepisie tym ustawodawca nie zastrzegł, że regulację tę wprowadza w miejsce ustalonej w art. 246 k.c., co oznacza, iż weszła ona do systemu prawnego obok niej. Zakresy normowania obu przepisów nie są zresztą tożsame. Nie sposób też uznać, niezależnie od przytoczonej przez Sądy obu instancji argumentacji nawiązującej do potrzeby ochrony interesów obligatariuszy, że przypadek określony w art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. wyczerpuje wszystkie sytuacje, w których istnieje potrzeba wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki wpisanej w niej na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. Katalog tytułów do wykreślenia hipoteki ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy został istotnie poszerzony przez ustawodawcę w art. 31 ust. 6 ustawy o obligacjach z 2015 r., ale i w tym przepisie ustawodawca nie zastrzegł, że unormowanie to wprowadził w miejsce ustalonego w art. 246 § 1 k.c.

Skoro zadaniem administratora hipoteki ustanowionego na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. jest wykonywanie praw wierzyciela hipotecznego, to trzeba przyjąć, że może on złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki, o jakim mowa w art. 246 k.c. i ze skutkami przewidzianymi w tym przepisie. Słuszne skądinąd zastrzeżenia Sądu Okręgowego do bezpieczeństwa zabezpieczenia hipotecznego ustanowionego na korzyść obligatariuszy nie mogą być argumentem rozstrzygającym o wyłączeniu stosowania art. 246 k.c. w odniesieniu do hipoteki

ustanowionej na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. O tym, że administrator hipoteki będzie podejmował co do niej wyłącznie działania nastawione na ochronę interesów obligatariuszy powinna zdecydować umowa prowadząca do jego ustanowienia oraz odpowiedzialność, jaką ponosi podejmując się obowiązków w niej przewidzianych. W sytuacjach, gdy oświadczenie administratora hipoteki ustanowionej na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. budzą wątpliwości co do skutków, jakie wywołują dla bezpieczeństwa obrotu, sąd wieczystoksięgowy – w związku z wyznaczoną mu ustawowo ograniczoną kognicją i brakiem instrumentów pozwalających nie tylko zweryfikować, ale zwykle w ogóle ustalić, czy oświadczenia administratora hipoteki są składane w celu obejścia prawa – powinien zawiadomić o postępowaniu prokuratora (art. 59 k.p.c.), jako podmiot instytucjonalnie zobowiązany do podejmowania czynności procesowych w celu wyjaśnienia, czy nie doszło do naruszenia praworządności.

Powyższe nie oznacza jednak, żeby w okolicznościach niniejszej sprawy można było przyjąć, iż skarżąca przy wniosku o wpis przedstawiła dokument, z którego wynikało złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki na nieruchomości lokalowej przez B. Sp. z o.o. w G., jako administratora hipotek ustanowionych na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. i obciążających nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr [...]/6.

Do wniosku o ujawnienie odrębnej własności lokalu z wpisem prawa na rzecz skarżącej dołączona została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 29 grudnia 2016 r., w której zreferowano, że w dacie jej zawarcia w księdze wieczystej nr [...]/6 wpisane są roszczenia o ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali nr [...], [...] i [...] oraz ujawnione przed tymi roszczeniami hipoteki ustanowione na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. Strony odwołały się przy tym do oświadczenia administratora hipotek z 6 kwietnia 2016 r. (rep. [...]) o wyrażeniu zgody na odłączenie z księgi wieczystej nr [...]/6 wszelkich samodzielnych lokali znajdujących się na nieruchomości, a więc i lokalu nr [...], bez obciążenia powyższymi hipotekami, ale załączyły – złożone w formie aktu notarialnego (rep. [...]) – oświadczenie administratora hipoteki z 6 kwietnia 2016 r. dotyczące hipotek na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]/3, na której ma znajdować się pięć samodzielnych lokali, z których żaden nie odpowiada

powierzchnią lokalowi kupionemu przez skarżącą. Kserokopię oświadczenia z 6 kwietnia 2016 r. (rep. [...]) o wyrażeniu zgody na odłączenie z księgi wieczystej nr [...]/6 wszelkich samodzielnych lokali znajdujących się na objętej nią nieruchomości, wnioskodawcy przedstawili dopiero przy skardze na orzeczenie referendarza sądowego. Z oświadczenia tego nie wynika, jakich konkretnie przyszłych nieruchomości lokalowych ono dotyczy, bo trudno za takie określenie uznać stwierdzenie, że odnosi się do wszystkich samodzielnych lokali.

Niezależnie jednak od niezgodności między dokumentami mającymi stanowić podstawę wpisu a żądaniem wniosku, trzeba zauważyć, że oświadczenie z 6 kwietnia 2016 r. złożone zostało przed powstaniem własności lokalu nr [...], wyodrębnionego z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]/6, a zatem także przed podziałem – stosownie do art. 76 ust. 1 u.k.w.h. – hipotek obciążających tę nieruchomość. Oświadczenie to odnosiło się zatem zarówno do rzeczy przyszłej, jak i do prawa rzeczowego mogącego tę rzecz obciążyć w przyszłości. 6 kwietnia 2016 r. administrator hipotek ustanowionych na podstawie ustawy o obligacjach z 1995 r. mógł – z powołaniem się na art. 246 k.c. – co najwyżej zrzec się hipotek na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]/6, ale takiego oświadczenia nie złożył, a skarżąca – domagając się wyłożenia oświadczenia z 6 kwietnia 2016 r. stosownie do art. 65 k.c. i zarzucając Sądowi Okręgowemu, że tej wykładni nie dokonał – nie zmierza bynajmniej do tego, żeby w oświadczeniu z 6 kwietnia 2016 r. dostrzec zrzeczenie się hipoteki na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]/6 i to w dacie jego złożenia. Do faktycznego wygaszenia obciążenia hipotecznego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]/6 prowadziłoby natomiast sukcesywne wyodrębnianie z niej samodzielnych lokali bez wpisywania obciążającej te lokale hipoteki łącznej, gdyż hipoteka nie mogłaby się utrzymać wyłącznie na nieruchomości wspólnej, która to nieruchomość staje się po wyodrębnieniu lokali prawem związanym z ich własnością i jako prawo nienadające się samodzielnie do egzekucji, traci właściwości decydujące o jego obciążliwości hipoteką.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

a
aj