

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z urzędu

przy uczestnictwie Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A.

w Warszawie, B. S., E.S. oraz M. Sp.

z o.o. spółki komandytowa w M.

o wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 19 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania B. S. i E. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt III Ca .../15,

1) oddała skargę kasacyjną,

2) oddała wniosek uczestnika Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. w Warszawie o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Dnia 11 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w M. dokonał z urzędu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisów kilku hipotek zabezpieczających wierzytelności z tytułu umów kredytowych, a mianowicie hipoteki zwykłej umownej do kwoty 4.250.000 złotych, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 2.125.000 złotych oraz hipoteki umownej łącznej do kwoty 6.375.000 złotych.

Jako podstawę wpisu Sąd Rejonowy wskazał § 91 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411 - dalej, jako rozporządzenie wykonawcze) i konieczność przeniesienia tych wpisów z księgi wieczystej [...].

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestników Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej (PKO BP S.A. w Warszawie) oraz B. S. i E. S. wniesioną od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w M.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 16 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy w M. dokonał w dziale IV wymienionej księgi wieczystej wpisów hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 4.250.000 złotych oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 2.125.000 złotych na rzecz PKO BP S.A. w Warszawie zaś w dniu 20 grudnia 2013 r. ten sam Sąd dokonał na rzecz tego samego wierzyciela wpisu hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 6.375.000 złotych. W dniu 11 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w M., na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz sprzedaży sporządzonej w dniu 2 lipca 2014 r., wyodrębnił z opisanej księgi wieczystej lokal mieszkalny nr 7 i założył dla niego księgę wieczystą nr [...]. W dziale II tej księgi jako właściciela wpisano P. Spółkę Akcyjną w M.. Dnia 23 października 2014 r. Sąd Rejonowy w M. dokonał wpisu po numerem jeden hipoteki umownej do kwoty 300.000 złotych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki Spółki Akcyjnej w Warszawie. W tym samym dniu na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w M. dokonał w dziale II księgi założonej dla lokalu mieszkalnego wpisu przez wykreślenie dotychczasowego właściciela P. Spółki Akcyjnej i wpisanie nowych właścicieli tj. B. i E. S. na zasadzie wspólności ustawowej.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie naruszył prawa dokonując z urzędu wpisu hipotek do księgi wpisu wieczystej założonej dla lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy odwołał się do art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 707 ze zm. dalej, jako u.k.w.h.), zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Natomiast według § 91 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Nie ma wobec tego wątpliwości, że wszystkie hipoteki obciążające dotychczas tylko jedną nieruchomość, z której następnie wyodrębniono lokal, z mocy samego prawa obciążają również wyodrębniony lokal przekształcając się w hipoteki łączne. W tym wypadku Sąd Rejonowy zakładający nową księgę wieczystą dla wyodrębnionego lokalu powinien do jej działu VI przenieść z urzędu wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, z której lokal wyodrębniono.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawodawca nie ograniczył żadnym terminem dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej. Podstawą procesową przeniesienia jest art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 91 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego a podstawą materialną art. 76 ust. 1 u.k.w.h. albowiem dokonanie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, w tym także przez wyodrębnienie lokali, powoduje obciążenie nią wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Są to przepisy szczególne przewidujące dokonanie wpisu w księdze wieczystej z urzędu, o których mowa w art. 626⁸ § 1 k.p.c.

W związku ze zmianą treści art. 76 ust. 4 u.k.w.h. z dnia 20 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy wskazał, że zarówno do wyodrębnienia lokalu, do założenia

dla niego księgi wieczystej, jak i do zaskarżonego wpisu hipotek doszło już w czasie obowiązywania art. 76 ust. 4 w nowym brzmieniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wpisanie hipoteki łącznej do księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu było możliwe pomimo wcześniejszego odpłatnego obrotu prawem do tego lokalu, jako wolnego od obciążeń. Ograniczona w art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na prowadzenie szerszego postępowania dowodowego, w tym także rozstrzygania możliwych sporów, ze względu na treść art. 5 u.k.w.h., w sytuacji, kiedy ujawniona treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Ochrona nabywcy takiej nieruchomości może nastąpić wyłącznie w drodze powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h.

B. i E. S. - współwłaściciele nieruchomości lokalowej wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego oddalającego ich apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w M.. Zarzucili w niej naruszenie art. 3 i 5 u.k.w.h. w związku z art. 7, 626⁸ § 2 k.p.c. oraz w związku z art. 10 i 95 u.k.w.h.; art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 91 § 2 rozporządzenia wykonawczego i w zw. z art. 95 u.k.w.h.; art. 95 u.k.w.h. w zw. z art. 10 u.k.w.h.; art. 31 ust. 3 Konstytucji RP; art. 626⁸ § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 7 k.p.c. Na tych podstawach skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Hipoteka łączna jest wyjątkiem od wyrażonej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. zasady, że przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego może być tylko jedna nieruchomość. Jej istotę określa przepis art. 76 ust. 1 tej ustawy, stwierdzający, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas tę nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, a w związku z tym wierzyciel może - według swego uznania - żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 lipca 1994 r. (sygn. akt III CZP 85/94, OSNC 1995/1/3), powstanie hipoteki łącznej w postaci przewidzianej w art.

76 ust. 1 u.k.w.h. nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz tylko jej - dyktowane interesem wierzyciela - przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej. Nieruchomości powstałe w wyniku podziału nieruchomości obciążonej służą zabezpieczeniu tych samych wierzytelności jako hipoteka łączna.

Zdarzeniem prawnym, określonym w ustawie, które kreuje hipotekę łączną jest podział nieruchomości obciążonej. Bezpośrednią zaś konsekwencją podziału nieruchomości jako ustawowej przyczyny powstania hipoteki łącznej jest to, że jej wpis do ksiąg wieczystych zakładanych dla nowo powstałych, odłączanych nieruchomości następuje z urzędu i ma on charakter deklaratoryjny (art. 626⁸ § 1 k.p.c. w zw. z § 9 ust. 2 cyt. rozporządzenia wykonawczego a poprzednio w zw. z § 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 jako rozporządzenie z dnia 17 września 2001 r.) i w istocie stanowi przeniesienie hipoteki jako istniejącego prawa współobciążającego z księgi wieczystej dla nieruchomości dzielonej do nowej bądź innej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej na skutek podziału (por. niepublikowane postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06 oraz z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04). Ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie jej na rzecz osoby trzeciej prowadzi do podziału nieruchomości, a jeżeli była ona obciążona hipoteką, także do powstania hipoteki łącznej na wyodrębnionej części nieruchomości. Wynika to z treści art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym z dniem 20 lutego 2011 r., nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2009 r., Nr 131, poz. 1075 - dalej, jako ustawa zmieniająca). Jego zastosowanie w sprawie, usprawiedliwione przez Sąd wyodrębnieniem lokalu po wejściu w życie ustawy zmieniającej, nie zostało zakwestionowane w skardze kasacyjnej.

Nie mają racji skarżący zarzucając, że podstawą ograniczenia ich prawa własności jest przepis podstawowej rangi, albowiem ograniczenie to wynika z treści art. 76 ust. 1 u.k.w.h., nie zaś z § 91 ust. 2 rozporządzenia

wykonawczego, który stanowi tylko procesową podstawę działania sądu. Dlatego sąd wieczystoksięgowy w ramach badania materialnoprawnej podstawy wpisu dokonania z urzędu przeniesienia do innych ksiąg wieczystych współobciążenia związanego z powstaniem hipotek łącznych, powinien oceniać wystąpienie materialnoprawnych przesłanek określonych w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. warunkujących powstanie tego rodzaju hipotek (zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 maja 2014 r. (sygn. akt I CSK 327/13, niepubl.).

Ujawnienie w księdze wieczystej przewidzianej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteki łącznej ze względu na cel i funkcję ksiąg wieczystych oraz bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami powinno nastąpić możliwie najwcześniej. Nie ma jednak uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że ujawnienie to jest możliwe tylko wraz z założeniem nowej księgi wieczystej dla nieruchomości wydzielonej w wyniku podziału lub przeniesienia albo też, że jest ograniczone innym terminem. Użycie w § 91 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego (podobnie w § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r.) sformułowań „w razie założenia księgi wieczystej” ... bądź „przeniesienia” oznaczających czas dokonany wskazuje, że przeniesienie obciążeń może nastąpić już po dokonaniu tych czynności wieczystoksięgowych.

Taka jest utrwalona praktyka sądów wieczystoksięgowych oparta na orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wymienionym postanowieniu z dnia 8 marca 2007 r. (sygn. akt III CSK 356/06) Sąd Najwyższy uznał, że nie ma przeszkód, aby sąd dokonał wpisu hipoteki z urzędu później, po założeniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej.

Podobny, a nawet dalej idący wniosek, można wyciągnąć na podstawie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r. (sygn. akt II CSK 406/09 niepubl.) wydanego w sprawie o ujawnienie z urzędu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej hipoteki łącznej w chwili, kiedy właścicielem tej nieruchomości był już jej kolejny nabywca. Również w tej sprawie Sąd Najwyższy, oddalając skargę kasacyjną aktualnego właściciela nieruchomości skierowaną przeciwko wpisowi obciążenia, przyjął, że ustawodawca nie ograniczył żadnym terminem dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej, co jest równoznaczne

z uznaniem, że przeniesienie obciążeń może być dokonane, także po zbyciu na rzecz osoby trzeciej wydzielonej nieruchomości. Takie jednoznaczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 lutego 2016 r. (sygn. akt V CSK 375/15, niepubl.) wskazując, że przeniesienie obciążeń na podstawie art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. (któremu odpowiada obecnie § 91 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego) następuje z urzędu i nie jest ograniczone terminem oraz może być dokonane, także po zbyciu na rzecz osoby trzeciej wydzielonej nieruchomości. W ocenie Sądu Najwyższego przyjęcie odmiennego zapatrywania skutkowałoby tym, że przeoczenie referendarza, czy sędziego przy zakładaniu księgi wieczystej nie mogłoby już zostać z urzędu usunięte, choć bezpośredni pierwszy nabywca, który wie o jej istnieniu oczywiście jest zainteresowany, aby nie zostało ono „przepisane” do jego księgi wieczystej. Sąd Najwyższy rozpoznający przedmiotową skargę kasacyjną podziela ten pogląd z jego zasadniczym usprawiedliwieniem, jakim jest ochrona wierzycieli przed niewymagającymi ich zgody działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki.

W podsumowaniu dotychczasowych rozważań należy przyjąć, że sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek przeniesienia z urzędu obciążeń aż do chwili wygaśnięcia hipoteki łącznej.

Dlatego nie można zgodzić się z prezentowanym w skardze kasacyjnej poglądem uznającym, że brak przeniesienia obciążenia przez brak wpisu hipoteki do księgi wieczystej wydzielonej nieruchomości jest równoznaczny z wykreśleniem hipoteki bez ważnej podstawy prawnej, o którym mowa w art. 95 u.k.w.h. Sprzeciwia się temu nałożony na sąd obowiązek przeniesienia istniejących obciążeń z macierzystej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która uległa podziałowi do księgi wieczystej założonej dla odłączonej części nieruchomości, aktualny także po założeniu tej księgi.

Inną natomiast rzeczą, zarówno dla wierzyciela jak i dla osób trzecich - nabywców prawa własności odłączonej części nieruchomości, są skutki przeniesienia z urzędu istniejących obciążeń, dokonanego już po zbyciu wydzielonej nieruchomości.

Analizując to zagadnienie od strony kolejnego nabywcy nieruchomości, który, jak w przedmiotowej sprawie, sprzeciwia się dokonany wpisu obciążeń, Sąd Najwyższy w wymienionych postanowieniach z dnia 18 lutego 2010 r. (II CSK 406/09) oraz z dnia 11 lutego 2016 r. (V CSK 375/15) zwrócił uwagę na możliwość ochrony osób trzecich - kolejnych nabywców nieruchomości przez wykorzystanie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) i powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Jednocześnie trzeba zważyć, że według dominującego w judykaturze Sądu Najwyższego poglądu, postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia. Na ograniczony charakter rozstrzygania sądu wieczystoksięgowego wskazuje użyte w art. 626⁸ § 2 k.p.c. określenie, że sąd „... bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.” Sąd wieczystoksięgowy nie powinien zatem rozstrzygać, czy prawo stanowiące przeszkodę wpisu powstało bądź nie powstało i czy, pomimo działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, może być wpisane do księgi wieczystej. W judykaturze Sądu Najwyższego wprost przyjmuje się, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie zajmuje się kwestią rękojmi (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 niepubl. oraz z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.; z dnia 12 maja 2016 br., I CSK 207/15 niepubl.).

Z tych wszystkich względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw

kc