

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku Gminy P.

przy uczestnictwie Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 24 stycznia 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 23 sierpnia 2016 r., sygn. akt XXVII Ca .../16,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w P. utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 11 lutego 2016 r. dotyczący przeniesienia wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki umownej łącznej zwykłej na

rzecz Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. do działu IV księgi wieczystej nr [...].

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr [...] jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...] (dawna [...]), położonej w P., odłączonej z księgi wieczystej nr [...]. W dziale II tej księgi jako właściciel wpisana jest Gmina P., która nabyła własność tej nieruchomości z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. W chwili odłączenia nieruchomości była obciążona hipoteką umowną zwykłą w wysokości 485.311,84 zł na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2017, poz. 1007 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”), zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Podniósł, że przejście własności nieruchomości na Gminę P. na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm., dalej: „p.w.u.s.t.”) pozostaje bez wpływu na sytuację prawną nabywcy praw obciążających nieruchomość, chronionego rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. W konsekwencji przyjął, że zgodnie z § 91 ust. 2 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, z późn. zm - dalej: „rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r.”), jest zobligowany z urzędu przenieść do nowej księgi wieczystej do współobciążenia hipotekę obciążającą nieruchomość.

Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni, dzielając w pełni stanowisko Sądu pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w treści art. 76 ust. 1 u.k.w.h., 626⁸ § 1 k.p.c. oraz § 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 2001r.”). Podkreślił, że obowiązkiem Sądu, w przypadku założenia nowej księgi

wieczystej dla części obciążonej hipoteką nieruchomości lub przenoszenia części obciążonej hipoteką nieruchomości do nowej księgi wieczystej jest, niezależnie od tego czy wniosek inicjujący te czynności zawiera żądanie ujawnienia hipoteki łącznej dokonanie wpisu hipoteki. Stwierdził również, że badanie zasadności przeniesienia do nowej księgi wieczystej hipoteki umownej łącznej zwykłej wykracza poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, określony przez art. 626⁸ § 2 k.p.c., w ramach której nie podlega badaniu czy prawo powstało wobec działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. W konsekwencji przyjął, że ochrona nabywcy nieruchomości utworzonej przez podział i wykreślenie bez zgody wierzyciela hipoteki łącznej może nastąpić jedynie na skutek wniesienia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Nie podzielił stanowiska wnioskodawczynie, powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2004 r. III CZP 52/04 (OSNC 2005, nr 10, poz. 167) wskazując, że przepisy, w oparciu o które nabyła ona własność nieruchomości, różnią się zasadniczo od innych uregulowań dotyczących powstania własności lub innego prawa z mocy ustawy.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie Gmina P. zarzuciła naruszenie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz w zw. z art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t., polegające na błędnej wykładni i błędnym zastosowaniu poprzez uznanie, że po odłączeniu z księgi wieczystej nr [...] działki nr [...] (dawna [...]) i założeniu dla niej nowej księgi wieczystej na podstawie decyzji komunalizacyjnej, stwierdzającej nabycie z mocy prawa przez Gminę P. własności rzeczzonej nieruchomości, powstała z mocy prawa hipoteka umowna łączna zwykła na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. Wskazując na ten zarzut wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w P. i wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki łącznej wpisanej na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej, ewentualnie jej odrzucenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 76 ust. 1 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., § 91 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 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 (w tym również w systemie informatycznym i teleinformatycznym) 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 utrwalił się pogląd, że przeniesienie obciążeń na podstawie § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r., § 91 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r., a także § 93 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. następuje z urzędu i powinno nastąpić możliwie najwcześniej, nie jest jednak ograniczone terminem, chodzi tu bowiem jedynie o przeniesienie istniejących obciążeń, a nie stworzenie nowych. 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

(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, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CSK 425/04, nie publ., 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, nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., III CSK 406/09, nie publ., z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, nie publ., z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, nie publ., z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, nie publ., i z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16, nie publ.).

Sąd Okręgowy przyjął, że zbadanie zasadności powstania hipoteki łącznej ustawowej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w księdze wieczystej nr [...] na rzecz „Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W.” może nastąpić wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Rozstrzyganie natomiast tego zagadnienia w postępowaniu wieczystoksięgowym naruszałoby zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikający z art. 628⁸ § 2 k.p.c.

Prawidłowe określenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego należy do złożonych zagadnień i budzi w praktyce wiele wątpliwości. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się jednak konsekwentnie, że sąd wieczystoksięgowy bada podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnym, lecz także pod kątem jego materialnoprawnej skuteczności. Takie rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z prawnych gwarancji prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutków dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. W konsekwencji art. 628⁸ § 2 k.p.c. nie może być rozumiany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108 oraz 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 17 lipca 2009 r., 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., z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, nie publ., i z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, nie publ.). Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie stała zatem na przeszkodzie, zbadaniu czy w świetle treści księgi wieczystej i regulacji materialnoprawnych mających stanowić podstawę wpisu istniała podstawa prawna do obciążenia nieruchomości skarżącej hipoteką ustawową łączną.

Wyżej przytoczone przepisy rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości są jedynie procesową podstawą do przeniesienia z urzędu do współobciążenia hipotek, które powstają jednak na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., co wymaga uprzedniego dokonania oceny wystąpienia materialnoprawnych przesłanek określonych w tym przepisie, w celu stwierdzenia powstania hipoteki łącznej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 670/08, nie publ., z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, i z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 327/13, nie publ.).

Zdarzeniem prawnym, które kreuje hipotekę łączną jest podział nieruchomości obciążonej. Podziałem przedmiotu hipoteki jest dokonany w drodze umownej, jak i przez orzeczenie sądu lub z mocy prawa - fizyczny podział nieruchomości, w wyniku którego z nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką powstają dwie lub więcej nieruchomości. Zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka ustawowa łączna powstaje jedynie wówczas gdy obciążenie hipoteką nieruchomości macierzystej miało miejsce przed podziałem tej nieruchomości, a zatem hipoteka łączna nie powstaje, gdy obciążenie nieruchomości macierzystej hipoteką nastąpiło już po podziale nieruchomości. Rzeczą Sądu Okręgowego było zatem zbadanie czy obciążenie nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po podziale nieruchomości, bez zbadania tej okoliczności nie mógł bowiem zastosować art. 76 ust. 1 u.k.w.h., który stanowi materialnoprawną podstawę wpisu hipoteki ustawowej łącznej.

Nabycie mienia komunalnego stanowiło uwłaszczenie gminy częścią mienia ogólnonarodowego i miało charakter pochodny - gmina stawała się następcą Skarbu Państwa. Mimo, że nabycie własności na podstawie art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t.

następowało z mocy prawa z chwilą wejścia w życie ustawy, to stwierdzenie owego przejścia prawa należało stosownie do art. 18 ust.1 p.w.u.s.t. do kompetencji Wojewody. Decyzja ta stanowiła akt deklaratoryjny, ale konieczny, dopiero bowiem od chwili jej uprawomocnienia Gmina mogła skutecznie powoływać się w obrocie na swoje prawo, i prawem tym rozporządzać (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209 i uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 84, z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 94/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 9, z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 77/14, OSNC 2015, nr 9, poz. 99 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2002 r., III CKN 202/00, nie publ. i z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 404/02, nie publ.).

Skarżąca Gmina P. dysponuje decyzją Wojewody M. z dnia 26 sierpnia 2011 r. (nr...) potwierdzającą nabycie z mocy prawa własności nieruchomości - działki [...] (dawna....) objętej księgą wieczystą [...]. Jednocześnie skutki cywilnoprawne (przejście prawa własności) ze Skarbu Państwa na Gminę P. nastąpiły z mocy prawa z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (27 maja 1990 r.). Oświadczenie o ustanowieniu hipotek zostało natomiast złożone aktem notarialnym z dnia 28 października 1998 r. Rozbieżność między datą przejścia prawa własności działki [...] na skarżącą, a datą uzyskania decyzji potwierdzającej nabycie prawa własności spowodowało, że sąd wieczystoksięgowy wpisujący hipotekę obciążającą całą nieruchomość macierzystą nie mógł wiedzieć, że w chwili wpisu tej hipoteki dłużnicy nie byli już właścicielami całej nieruchomości, nie mógł więc faktu tego uwzględnić przy wpisie hipoteki. Wbrew jednak stanowisku Sądu Okręgowego sąd wieczystoksięgowy rozstrzygając z urzędu czy dokonać wpisu hipoteki ustawowej łącznej dla odłączonej części nieruchomości nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na podstawie art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t. ma obowiązek zbadać przesłanki przewidziane w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w tym okoliczność kiedy nastąpił podział nieruchomości, oraz czy obciążenie macierzystej nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale i w zależności od wyników tego badania dokonać oceny, czy zachodzą przesłanki do stwierdzenia powstania z mocy prawa hipoteki łącznej i przeniesienia jej do

nowej księgi wieczystej. W takim bowiem wypadku hipoteka ustanowiona przez dotychczasowego właściciela, formalnie legitymowanego, nie obciąża części nieruchomości nie będącej jego własnością, nawet jeśli ujawnienie podziału i odłączenie tej części nieruchomości następuje po ustanowieniu hipoteki (art. 46 § 1 k.c.). Podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 13 października 2004 r., III CZP 52/04, że w takiej sytuacji nie chodzi o badanie istnienia samego prawa (hipoteki) ani materialnoprawnych przesłanek jego wpisu, a jedynie badanie ustawowych przesłanek zastosowania przez sąd wieczystoksięgowy przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. W konsekwencji, w tym zakresie, nie ma podstaw do odsyłania skarżącej na drogę procesu przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Natomiast kwestia czy w takim stanie faktycznym, wierzyciel hipoteczny mógłby powołać się na nabycie prawa na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, pozostaje poza zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego i może być rozstrzygnięte wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz.141 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 i z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09).

W motywach zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy nie przeprowadził niezbędnej analizy przesłanek materialnoprawnych powstania hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., co uzasadniało uwzględnienie skargi kasacyjnej.

Ubocznie zauważenia wymaga, że uczestnik postępowania wierzyciel hipoteczny Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w W. jest państwową osobą prawną powstałą na podstawie ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o utworzeniu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (Dz.U. z 2005r., poz. 264, z późn. zm.), a aktualnie działającą na podstawie ustawy z dnia 9 maja 2008 r. o Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2137). Wobec oznaczenia zarówno przez Sąd pierwszej jak i drugiej instancji tego uczestnika, będącego odrębną od Skarbu Państwa osobą prawną, jako „Skarb Państwa - Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W.” (k. 265 i k. 319) Sąd Najwyższy zwrócił skargę kasacyjną wnioskodawczyni Sądowi Okręgowemu w celu rozważenia potrzeby sprostowania zaskarżonego postanowienia oraz

orzeczenia Sądu pierwszej instancji co do oznaczenia tego uczestnika postępowania (k. 390). Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w W. sprostował niedokładność w komparycji postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 18 marca 2016 r. i Sądu Okręgowego w W. z dnia 23 sierpnia 2016 r. przez wyeliminowanie w określeniu uczestnika postępowania słów „ Skarb Państwa” (k. 392). Nie zmienia to jednak faktu, że zaskarżony przez wnioskodawcę wpis hipoteki łącznej został dokonany na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji w W., czyli podmiotu nieistniejącego (powielając w ten sposób wpis figurujący w księdze wieczystej nr [...] , dokonany na podstawie § 2 aktu notarialnego z dnia 26 października 1998 r. - oświadczenia T.M. i A.M. o ustanowieniu hipotek), co powinno być przez Sąd Okręgowy rozważone przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Zagadnienie to jako nie objęte podstawami skargi, musi pozostać poza sferą rozważań Sądu Najwyższego (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

jw

a.ł