

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. G.
przy uczestnictwie L. G.
o wykreślenie hipoteki umownej zwykłej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 czerwca 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 5 marca 2015 r.,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek R. G. o wykreślenie z księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w O., hipoteki umownej zwykłej w kwocie 100 000 złotych, ustanowionej przez R. G. w umowie sprzedaży tej nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 23 marca 1994 r (Rep. A nr [...]) na rzecz zbywcy Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „J.” w likwidacji z/s w O. tytułem zabezpieczenia zapłaty przez nabywcę reszty ceny tej nieruchomości w kwocie 100 000 złotych. Sąd Rejonowy uznał, że dołączony do wniosku dokument urzędowy w postaci prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 22 stycznia 1997 r. o wykreśleniu wskazanej RSP „J.” z rejestru spółdzielni wobec jej likwidacji nie jest dokumentem stwierdzającym wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie mogącym stanowić podstawę wykreślenia hipoteki (art. 94 i 31 u.k.w.h.). Jednocześnie Sąd stwierdził, że w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką, która wygasła, występuje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i rzeczywistym stanem prawnym, co uzasadnia wytoczenie przez właściciela nieruchomości powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i uzyskanie wykreślenia wpisu hipoteki na podstawie wyroku.

Oddalając apelację wnioskodawcy od tego postanowienia, Sąd Okręgowy podzielił ustalenia i oceny prawne Sądu pierwszej instancji, wskazując na brak podstaw do wykreślenia wpisu hipoteki umownej w postępowaniu wieczystoksięgowym w oparciu o przedstawione przez wnioskodawcę dokumenty to jest postanowienie sądu o wykreśleniu zlikwidowanej spółdzielni z rejestru i uchwałę likwidatorów spółdzielni z dnia 27 lipca 1996 roku zatwierdzającą sprawozdanie finansowe spółdzielni na dzień jej likwidacji.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (w brzmieniu sprzed dnia 20 lutego 2011 r.) w związku z art. 353 kodeksu cywilnego, oraz art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy w całości do ponownego

rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. lub wydanie przez Sąd Najwyższy orzeczenia reformatoryjnego, ewentualnie uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy zgodzić się co do zasady ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że spod ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego, który rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączone do niego dokumenty oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), jest wyłączony spór między wierzycielem hipotecznym i dłużnikiem hipotecznym co do istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką oraz spór co do wygaśnięcia hipoteki (art. 94 u.k.w.h.). Art. 65 ust. 1, 94 ust. 1, art. 31 ust. 1 i 2, art. 10 u.k.w.h. oraz przepisy o postępowaniu, zwłaszcza art. 626² § 3 i 5, art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. tworzą konstrukcję prawną nadającą rzeczywistą wartość zabezpieczeniu hipotecznemu wierzytelności. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania wysoce sformalizowanego postępowania o wpis (wykreślenie) hipoteki w rozstrzyganie sporów o istnienie prawa wpisanego lub prawa podlegającego wpisowi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 347/06, nie publ.).

Ciężar dowodu, że zabezpieczona wierzytelność wygasła, a w rezultacie zabezpieczająca ją hipoteka przestała istnieć, spoczywa na właścicielu nieruchomości (art. 6 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) zobowiązanym do przedstawienia sądowi wieczystoksięgowemu wykazującego tę okoliczność odpowiedniego dokumentu (art. 31 u.k.w.h.). Jeżeli właściciel nieruchomości nie dysponuje takim dokumentem, a wierzyciel odmawia współpracy (por. art. 100 u.k.w.h.) lub zaprzecza wygaśnięciu hipoteki, dłużnikowi istotnie przysługuje powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, tj. o ustalenie, że hipoteka wpisana w księdze wieczystej nie istnieje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1998 r., I CKN 885/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 84, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 listopada

1998 r., I CKN 354/98, nie publ., z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 347/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 21, z dnia 22 lutego 2008 r., V CSK 400/07, niepubl. oraz z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 190/09, nie publ.).

Rzecz jednak w tym, że w rozpoznawanej sprawie nie ma między dłużnikiem i wierzycielem sporu co do wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej i wygaśnięcia hipoteki, ponieważ od prawie dwudziestu lat wierzyciel hipoteczny nie istnieje. Będąca nim Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „J.” w likwidacji z/s w O. została - po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze- wykreślona przez sąd z rejestru spółdzielni i utraciła swój byt prawny oraz zdolność sądową. W orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 lutego 2012 roku, II CSK 325/11, nie publ. oraz z dnia 7 października 2008 r., III CSK 112/08, nie publ.) i nauce prawa wskazuje się, że wygaśnięcie hipoteki powodują określone zdarzenia prawne, w tym spełnienie świadczenia, zrzeczenie się hipoteki (art. 96 u.k.w.h.), zwolnienie z długu (art. 508 k.c.), potrącenie (art. 498 k.c.), spełnienie za zgodą wierzyciela innego świadczenia - datio in solutum (art. 453 k.c.), złożenie przedmiotu do depozytu sądowego (art. 470 k.c.), niektóre przypadki odnowienia (art. 507 k.c.), konfuzja (art. 241 k.c.); nie oznacza to jednak, że wskazane zdarzenia prawne wyczerpują przyczyny wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. W rozpoznawanej sprawie problem prawny sprowadza się do dopuszczalności wykreślenia hipoteki umownej w oparciu o dołączony przez wnioskodawcę dokument urzędowy, jakim jest prawomocne postanowienie sądu rejestrowego o wykreśleniu spółdzielni z rejestru. Chodzi w szczególności o to, czy udokumentowana nim utrata bytu prawnego wierzyciela może być podstawą przyjęcia, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką wygasła (art. 94 u.k.w.h.) i w konsekwencji podstawą wykreślenia hipoteki.

W świetle przepisów dotyczących stosunków zobowiązaniowych istnieją podstawy do przyjęcia, że skoro wierzytelność to określona sytuacja prawna jednego podmiotu (wierzyciela) wobec drugiego podmiotu (dłużnika) polegająca na możliwości domagania się przez wierzyciela określonego zachowania dłużnika, do którego dłużnik jest prawnie zobowiązany, to uzasadniony jest wniosek, że w sytuacji utraty bytu prawnego przez jedną ze stron zobowiązania i braku

następstwa prawnego tej strony, zobowiązanie nie może dalej istnieć. Z chwilą prawomocnego wykreślenia osoby prawnej (w rozpoznawanym przypadku - spółdzielni) z rejestru sądowego traci ona osobowość prawną, a tym samym zdolność prawną. Od tej chwili spółdzielnia nie może być podmiotem praw wynikających ze stosunków zobowiązaniowych łączących ją dotychczas z innymi podmiotami prawa. Należy więc przyjąć, że utrata bytu prawnego spółdzielni będącej wierzycielem, powoduje jednak wygaśnięcie wierzytelności, w tym także wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, zaś postanowienie sądu rejestrowego o wykreśleniu spółdzielni z rejestru może stanowić podstawę wykreślenia hipoteki przysługującej nieistniejącej już i wykreślonej z rejestru spółdzielni.

Nie ma innego racjonalnego sposobu umożliwiającego dłużnikowi zlikwidowanej przed prawie dwudziestu laty spółdzielni, uzgodnienie stanu prawnego obciążonej nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wykreślenie spółdzielni z rejestru oznacza, że utraciła ona trwale swój byt prawny oraz zdolność sądową, co czyni aktualnie niemożliwym skuteczne wytoczenie przez dłużnika przeciwko tej spółdzielni powództwa, o którym mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (por. art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c.). Odesłanie uczestnika postępowania na drogę tego procesu nie doprowadzi więc do pożądanego rezultatu w postaci uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, leżącego zarówno w interesie prywatnym wnioskodawcy, jak i w interesie publicznym.

W kilku orzeczeniach Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że utrata bytu prawnego przez dłużnika osobistego będącego osobą prawną na skutek jej wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego nie powoduje wygaśnięcia hipoteki zabezpieczającej niezaspokojoną wierzytelność wobec tej osoby prawnej na nieruchomości osoby trzeciej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2015 roku, II CSK 745/14, Biuletyn SN 2015/12/13), zaś dokument poświadczający wykreślenie - na skutek przeprowadzenia postępowania upadłościowego - z Krajowego Rejestru Sądowego dłużnika osobistego (spółki akcyjnej), wobec którego wierzytelności zostały zabezpieczone hipotekami na nieruchomości osoby trzeciej, nie stanowi podstawy uzasadniającej wykreślenie tych hipotek (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2012 r., IV CSK 369/11,

OSP 2015, nr 1, poz. 3). Jednakże poglądy te odnosiły się do ustania bytu prawnego dłużnika, nie zaś wierzyciela i zmierzały właśnie do udzielenia wierzycielowi ochrony prawnej w sytuacjach, w której mimo utraty bytu prawnego dłużnika osobistego i braku następcy prawnego, jest możliwe zaspokojenie tej wierzytelności z substratu majątkowego pozostałego po tej osobie prawnej lub z majątku osoby trzeciej. Tego rodzaju niebezpieczeństwa naruszenia godnego ochrony interesu wierzyciela nie ma w rozpoznawanej sprawie, stąd orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ k.p.c.).

jw

eb