

Sygn. akt IV CSK 287/18

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. M., Z. M. i G. Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.
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 12 marca 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców M. M. i Z. M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 11 października 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

W dniu 27 października 2016 r. wnioskodawcy M. M., Z. M. i G. SA z siedzibą w G. wnieśli o wykreślenie ujawnionego w dziale III księgi wieczystej (...) przysługującego małżonkom M. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży bliżej opisanego lokalu, bezciężarowe odłączenie z tej księgi opisanego bliżej lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej, ujawnienie w niej prawa własności lokalu na rzecz małżonków M. na prawach wspólności ustawowej ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. Do wniosku załączono dokumenty

w postaci m.in. notarialnej umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu z dnia 27 października 2016 r. oraz sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia z dnia 6 kwietnia 2016 r. B. sp. z o.o. w S., będącej administratorem hipoteki umownej łącznej do kwoty 3 000 000 zł. zabezpieczającej wierzytelność obligatariuszy z tytułu emisji obligacji na podstawie uchwały z dnia 2 grudnia 2014 r. w sprawie emisji obligacji oraz hipoteki umownej łącznej do kwoty 3 000 000 zł. zabezpieczającej wierzytelność obligatariuszy z tytułu emisji obligacji na podstawie uchwały z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie emisji obligacji. W dokumencie tym administrator hipotek oświadczył, że wyraża zgodę na odłączenie z księgi wieczystej (...) wszelkich samodzielnych lokali znajdujących się na tej nieruchomości bez obciążania tych lokali opisanymi wyżej hipotekami umownymi łącznymi.

W dniu 1 marca 2017 r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym w G. uwzględnił wniosek z wyjątkiem bezciężarowego odłączenia lokalu, dokonując przeniesienia wpisanych w dziale IV księgi wieczystej (...) hipotek umownych łącznych do nowo założonej lokalowej księgi wieczystej nr (...).

Po rozpoznaniu skargi wnioskodawców na to orzeczenie referendarza, Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2017 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Podniósł, że stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 730; dalej - u.o.z. 1995 r.), znajdującej zastosowanie ze względu na jej obowiązywanie w czasie ustanowienia przedmiotowych hipotek, jedyną podstawą wykreślenia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność obligatariuszy z tytułu emisji obligacji, jest sporządzony przez notariusza protokół umorzenia wykupionych obligacji. Przez „wykreślenie” hipoteki należy przy tym rozumieć także odłączenie wyodrębnionego lokalu bez przeniesienia księgi wieczystej lokalowej współobciążenia hipoteką umowną łączną wpisaną w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej (bezcieżarowe ustanowienie odrębnej własności lokalu). Taki dokument nie został dołączony do wniosku, co prowadziło do jego oddalenia w tej części. W ocenie Sądu Rejonowego nie znajdowały zastosowania w sprawie art. 246 § 1 k.c. oraz art. 76 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916; dalej - u.k.w.h.), albowiem art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z

1995 r. stanowi *lex specialis* wobec tych regulacji ze względu na szczególny charakter praw majątkowych, których przepis ten dotyczy.

Postanowieniem z dnia 11 października 2017 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację wnioskodawców od opisanego postanowienia, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach z 1995 r. przez wadliwe uznanie, iż w rozpoznawanej sprawie nie jest możliwe bezciężarowe ustanowienie odrębnej własności lokalu w oparciu o oświadczenie administratora hipotek, podczas gdy notarialny protokół umorzenia wykupionych obligacji jest podstawą do wykreślenia hipotek wyłącznie w sytuacji umorzenia wykupionych obligacji, co jeszcze nie nastąpiło. Zarzucili ponadto naruszenie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 246 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że hipoteka obciążająca nieruchomości wspólną obciąża wszystkie wyodrębnione z niej lokale jako hipoteka łączna, mimo zgody administratora hipotek na bezciężarowe ustanowienie odrębnej własności lokalu. Formułując te podstawy, skarżący wnieśli o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powstały w rozpoznawanej sprawie problem prawny dotyczy tego, czy administrator hipotek obciążających nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługujących obligatariuszom wobec emitenta obligacji z tytułu emisji obligacji, może wyrazić ważną zgodę na bezciężarowe ustanowienie odrębnej własności lokalu, co jest równoznaczne ze zrzeczeniem się tego ograniczonego prawa rzeczowego i czy to oświadczenie administratora może stanowić podstawę do zaniechania współobciążenia przez sąd wyodrębnionych lokali hipoteką umowną łączną.

Ze względu na chwilę ustanowienia opisanych wyżej hipotek, w rozpoznawanej sprawie znajdują zastosowanie w art. 7 ust. 1a i 1b u.o. z 1995 r. zgodnie z którymi, przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym

imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Administratorem hipoteki może być także bank pełniący funkcję banku reprezentanta. Do administratora hipoteki przepisy art. 31 ust. 2-5 stosuje się odpowiednio. Do administratora hipoteki nie stosuje się przepisów art. 68² u.k.w.h. Stosownie do art. 7 ust. 2 przytoczonej ustawy, protokół umorzenia wykupionych obligacji, sporządzony przez notariusza, jest tytułem do wykreślenia hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie IV CSK 416/18, wydanego na tle tożsamego stanu faktycznego z udziałem tych samych stron (w odniesieniu do innego wyodrębnionego lokalu) wskazano, że oświadczenie wierzyciela hipotecznego o zrzeczeniu się hipoteki, z którym należy zrównać zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu - prowadzi do wyłączenia zastosowania art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h. Jest ono alternatywą dla określenia sposobu podziału hipoteki bezpośrednio w umowie o jej ustanowienie (por. art. 76 ust. 4 pkt 2 u.k.w.h.), który może polegać także na zrzeczeniu się przez wierzyciela hipotecznego hipoteki, która miałaby obciążać wyodrębnianą nieruchomość (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 119; por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12, nie publ. i z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12, nie publ.). Należy podnieść, że stosownie do art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1805 ze zm.), w myśl którego umowa deweloperska zawiera m.in. informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje. W rozpoznawanej sprawie zgodę na nieprzeniesienie wpisu hipoteki łącznej wyraził jednakże nie bezpośrednio wierzyciel hipoteczny (obligatariusz), lecz administrator hipoteki i to na jego oświadczenie jako podstawę żądanego wpisu powołali się wnioskodawcy.

Ustawa z 1995 r. o obligacjach zawiera regulacje poświęcone zabezpieczeniom wierzytelności osób, które działając w zaufaniu do emitenta obligacji zdecydowały się nabyć obligacje, decydując się oczywiście na związane z

tym ryzyko inwestycyjne, którego złagodzeniu mają służyć zwłaszcza zabezpieczenia w postaci ograniczonych praw rzeczowych w postaci zastawu i hipoteki (por. art. 5 ust.1 pkt 9, art. 10 ust. 1 pkt 6, art. 10 ust. 2). Za trafny należy uznać pogląd wyrażony w przytoczonym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego, że administrator hipoteki nie może - chyba, że przewidują to wyraźnie warunki emisji (wzmianka w umowie z administratorem jest niewystarczająca) - zrzec się hipotek zabezpieczających wierzytelności obligatariuszy (wyrażać zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z nieruchomości obciążonej hipoteką). Takie działanie administratora hipotek, jako prowadzące do wyzbycia się jedynego, realnego zabezpieczenia wierzytelności przysługujących obligatariuszom, nie może być kwalifikowane jako działanie na ich korzyść. Należy podzielić sformułowany w uzasadnieniu przywołanego postanowienia pogląd, że nie zapewnia tego rodzaju ochrony ewentualna odpowiedzialność administratora hipoteki i to nawet przy uwzględnieniu, że ustawodawca w interesie obligatariuszy ustanawia pewne ograniczenia co do jego cech podmiotowych (por. art. 31 ust. 2-5 w związku z art. 7 ust. 1a zd. 2 u.o. z 1995 r.). Jest to bowiem odpowiedzialność osobista, a zatem słabsza od odpowiedzialności rzeczowej wynikającej z zabezpieczenia rzeczowego. Argumentację tę wzmacniają znajdujące się w aktach tej sprawy oświadczenia osób fizycznych - obligatariuszy, wyraźnie sprzeciwiających się bezobciążeniowemu wyodrębnieniu jakiegokolwiek lokalu z przedmiotowej nieruchomości i podnoszących, że zrzeczenie się przez administratora hipotek, bez ich zgody, tych ograniczonych praw rzeczowych, stanowi działanie na szkodę obligatariuszy, albowiem pozbawia ich realnego zabezpieczenia przysługujących im wierzytelności o wykup obligacji, z których część jest już wymagalna, a nie została zaspokojona (por. k. 70, 80). Trzeba też wskazać, że art. 31 ust. 6 pkt 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach przewiduje, że tytułem do wykreślenia hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy może być także oświadczenie administratora hipoteki o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji. Stosownie do art. 7 ust. 1 tej ustawy, zmiana warunków emisji wymaga jednakże uchwały zgromadzenia obligatariuszy albo jednobrzmiących porozumień zawartych przez emitenta z każdym z

obligatariuszy. Przepisy te potwierdzają zatem pogląd, że zmiana warunków emisji, w tym rezygnacja z zabezpieczeń hipotecznych, nie mieści się w zakresie swobodnie realizowanych kompetencji administratora hipotek. Należy zatem podzielić pogląd wyrażony w postanowieniu z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie IV CSK 416/18, że oświadczenie administratora o zrzeczeniu się hipoteki (zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z nieruchomości obciążonej hipoteką) jest nieważne (art. 58 § 1 k.c.) jako sprzeczne z niewysłowioną wprost w ustawie o obligacjach z 1995 r. normą wyznaczającą zakres wykonywania przezeń praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego na rachunek obligatariuszy. W nawiązaniu do akcentowanego w skardze kasacyjnej wątku ochrony nabywców lokali działających w dobrej wierze i płacących pełną cenę za nabycie lokalu, należy wskazać, że przyznanie priorytetu ochronie interesów nabywców lokali oznaczałoby, iż ryzyko niewypłacalności emitenta podlega przerzuceniu na obligatariuszy - nie ma wszak gwarancji przeznaczenia środków ze sprzedaży lokali na ich spłatę - choć ich roszczenia były od początku chronione stosunkowo pewnym zabezpieczeniem hipotecznym, o którym nabywcy lokali powinni wiedzieć.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).

jw