

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z urzędu

przy uczestnictwie P. Spółki Akcyjnej w M., M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej w M. i Banku Spółki Akcyjnej w W.

o wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania P. Spółki Akcyjnej w M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt III Ca 613/15,

1) oddala skargę kasacyjną,

2) oddala wniosek uczestnika postępowania Banku S.A. w W.

o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 marca 2015 r., Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Mysłowicach działając z urzędu, dokonał w księdze wieczystej obejmującej wyodrębniony lokal mieszkalny nr [...] położony w M. przy ulicy [...] ([...]) wpisu przeniesienia do współobciążenia hipoteki umownej łącznej do kwoty 7 500 000 zł., wpisanej na rzecz kredytodawcy - Bank S.A. w W. - w dziale IV księgi wieczystej [...], prowadzonej dla nieruchomości wspólnej położonej w M. przy ul. [...].

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Mysłowicach utrzymał w mocy zaskarżony wpis, wskazując jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 790- dalej: „u.k.w.h.”) oraz §§ 91 ust. 2 i 117 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: „rozp. z 2013 r.”).

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił apelację uczestnika postępowania P. S.A. w M.. Sąd ustalił, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej w M. przy ul. [...] (KW nr [...]1) wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 7 500 000 złotych na rzecz wierzyciela – Banku1 S.A. w W. w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego M. sp. z o.o. spółce komandytowej w M. na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2011 r. na sfinansowanie budowy budynku wielomieszkaniowego. W dniu 11 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Mysłowicach, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz sprzedaży z dnia 26 lutego 2014 r., wyodrębnił z opisanej księgi wieczystej lokal mieszkalny nr [...] i założył dla niego nową księgę wieczystą nr [...], wpisując w jej dziale II nabywczynię R. R.. Na mocy umowy zamiany z dnia 29 października 2014 r., właścicielem lokalu stała się P. S.A. w M., co zostało ujawnione w tej księdze wieczystej. Oceniając zarzuty apelacji uczestnika, Sąd drugiej instancji wskazał, że wprawdzie Sąd Rejonowy powinien był z urzędu przenieść do współobciążenia hipotekę umowną już przy zakładaniu nowej księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, ale wbrew stanowisku skarżącego, dopuszczalne było dokonanie przez Sąd Rejonowy z urzędu wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 7 500 000 zł, powstającej z mocy ustawy w chwili podziału nieruchomości, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionej nieruchomości lokalowej nr [...], także po upływie pewnego czasu od jej założenia, albowiem wpis ten ma charakter jedynie deklaratoryjny i może być dokonany w każdym czasie przez sąd z urzędu. Podstawę materialną wpisu stanowi art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zaś procesową - art. 24 ust. 3 u.k.w.h. i § 91 ust. 2 rozp. z 2013 r. i tym przepisom Sąd Rejonowy nie uchybił. Nie doszło także do naruszenia art. 76 ust.4 u.k.w.h., albowiem skarżący nie żądał w apelacji

proporcjonalnego podziału hipoteki łącznej, a w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej („macierzystej”) nie ujawniono postanowień umowy kredytowej dotyczącej sposobu podziału hipoteki. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 u.k.w.h. przez nieuwzględnienie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w sytuacji, w której apelujący nabył w drodze odpłatnej umowy zamiany lokal mieszkalny nr [...] wolny od obciążeń, Sąd Okręgowy podniósł, że wpisanie hipoteki łącznej do księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu nr [...] było możliwe pomimo jego wcześniejszego zbycia przez R. R. na rzecz uczestnika. Ograniczona w art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na prowadzenie szerszego postępowania dowodowego, w tym także na rozstrzyganie w postępowaniu o wpis możliwych sporów dotyczących działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, albowiem temu celowi służy powództwo, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej P. S.A. w M. zarzuciła naruszenie art. 5 u.k.w.h. i art. 3 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. art. 626⁸ § 2 i § 7 k.p.c. oraz w zw. z art. 10 i art. 95 u.k.w.h., naruszenie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 91 ust. 2 rozp. z 2013 r. i art. 95 u.k.w.h., naruszenie art. 95 u.k.w.h. w zw. z art. 10 u.k.w.h., oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. W skardze zarzucono także naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁸ § 1 k.p.c. w zw. z § 91 ust. 2 rozp. z 2013 r. oraz art. 626¹³ § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 626⁸ § 7 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w punkcie 1 i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Katowicach, ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonym zakresie i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący nie kwestionuje co do zasady dopuszczalności przeniesienia przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu, do współobciążenia hipoteką umowną (wpisaną w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej), wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, uważa jednak, że może to nastąpić tylko w momencie założenia dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, nie zaś później, w dowolnym czasie, zwłaszcza, gdy wyodrębniony lokal stał się już przedmiotem obrotu przed ujawnieniem hipoteki łącznej w prowadzonej dla niego księdze wieczystej. Zdaniem

skarżącego, sytuację, w której takie współobciążenie nie nastąpiło w momencie założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu, należy zrównać z przewidzianym w art. 95 u.k.w.h. wykreśleniem hipoteki bez ważnej podstawy prawnej, ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z tego przepisu. Uczestnik neguje także zasadność poglądu Sądu Okręgowego, że zarzut przysługiwania uczestnikowi ochrony prawnej ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych może być rozstrzygnięty tylko w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.; w jego ocenie może on być rozpoznany także przez sąd wieczystoksięgowy w ramach postępowania o wpis.

Stosownie do art. 76 ust. 1 zdanie 1 u.k.w.h., w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dzieloną nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W orzecznictwie i nauce prawa wskazuje się, że hipoteka łączna jest wyjątkiem od wyrażonej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. zasady, że przedmiot zabezpieczenia hipotecznego może być tylko jedna nieruchomość. Powstaje z mocy prawa w momencie podziału nieruchomości i obciąża wszystkie nieruchomości powstałe w jego wyniku; ma na celu ochronę interesu wierzyciela hipotecznego, który nie ma żadnego wpływu na podział nieruchomości, a często nawet o nim nie wie, stąd gdyby nie instytucja hipoteki łącznej, zabezpieczenie hipoteczne określonej w dacie jego ustanowienia nieruchomości, mogłoby okazać się iluzoryczne. Walor ochronny hipoteki łącznej przejawia się w możliwości żądania przez wierzyciela zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności w całości lub w części z każdej nieruchomości powstałej w wyniku podziału z osobną, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Powstanie hipoteki łącznej 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, nie publ.). Z przytoczonym unormowaniem zawartym w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. koresponduje paragraf 91 ust. 2 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. 2013 r., poz. 1411)

przewidujący, że 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. Przepis ten nie ogranicza jakimkolwiek terminem możliwości dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej. Zdarzeniem prawnym powodującym powstanie hipoteki łącznej jest podział nieruchomości obciążonej dotychczas hipoteką, czego konsekwencją jest deklaracyjny charakter wpisu hipoteki łącznej, następującego z urzędu i stanowiącego przeniesienie hipoteki jako istniejącego prawa współobciążającego z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dzielonej do nowej bądź innej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powstałej na skutek podziału (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, nie publ.). Reguły te znajdują zastosowanie także w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na rzecz nabywcy, jeśli nieruchomość, z której wyodrębnia się lokal, była obciążona hipoteką, z odrębnościami wskazanymi w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. W skardze kasacyjnej nie sformułowano zarzutu naruszenia tego przepisu, stąd pozostaje on poza sferą rozważań Sądu Najwyższego, niemniej należy zwrócić uwagę na ochronny charakter tej regulacji oraz wynikające z niego uprawnienia nabywcy wyodrębnionego lokalu mieszkalnego do żądania podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału.

Istotne z punktu widzenia interesów zarówno wierzyciela hipotecznego, jak i właścicieli nieruchomości powstałych w wyniku podziału, a także pewności obrotu prawnego, zagadnienie, czy przeniesienie do współobciążenia hipoteką łączną do nowej księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, może być dokonane z urzędu, także w pewien czas po założeniu tej księgi, było już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego.

Wskazano w nich przekonująco, że tego rodzaju wpis powinien nastąpić co do zasady w momencie założenia księgi wieczystej, a więc możliwie jak najwcześniej, ale nie ma podstaw do przyjęcia, że sąd wieczystoksięgowy nie może ujawnić - działając z urzędu- hipoteki łącznej także po upływie pewnego czasu od założenia księgi wieczystej i to bez względu na to, czy lokal stał się

w międzyczasie przedmiotem obrotu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, nie publ.). Podkreślono, że ten wpis ma charakter deklaratoryjny, zaś sąd w ramach badania materialnoprawnej podstawy przeniesienia do innej księgi współobciążenia, ocenia wystąpienie przesłanek przewidzianych w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., albowiem to ten przepis ustawy stanowi podstawę materialną wpisu. Paragraf 91 ust. 2 rozp. z 2013 r. jest natomiast - razem z art. 24 ust. 3 u.k.w.h. - procesową podstawą działania sądu wieczystoksięgowego, zaś celem tych przepisów jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości wynikającego ze zdarzenia prawnego, o którym mowa w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, nie publ., z dnia 9 maja 2014 r., I CSK 327/13, nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, nie publ. oraz z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, nie publ.). Zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 91 ust. 2 przytoczonego rozporządzenia wykonawczego oraz naruszenia art. 31 ust. 3 Konstytucji w sposób wskazany w skardze kasacyjnej nie zasługują więc na uwzględnienie.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 95 u.k.w.h. w związku z art. 10 u.k.w.h. poprzez ich niezastosowanie, motywowany przedstawionym przez skarżącego wywodem, że nieprzeniesienie hipoteki do współobciążenia w momencie założenia nowej księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, jest w istocie wykreśleniem istniejącej hipoteki bez ważnej podstawy prawnej w rozumieniu art. 95 u.k.w.h., tak więc wierzyciel może domagać się współobciążenia nieruchomości lokalowej hipoteką łączną w drodze powództwa o uzgodnienie przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Przedstawiony pogląd nie uwzględnia jednak treści art. 626⁸ § 7 k.p.c., przewidującego, że wykreślenie jest wpisem w księdze wieczystej, a więc orzeczeniem sądu (art. 626⁸ § 6 k.p.c.). Zaniechanie przez sąd wieczystoksięgowy przeniesienia z urzędu współobciążenia do nowej księgi wieczystej w momencie jej założenia, nie może być więc utożsamiane w orzeczeniu sądu w przedmiocie wykreślenia wpisanej hipoteki bez ważnej podstawy prawnej (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, nie publ.).

Poruszone w skardze kasacyjnej zagadnienie ochrony interesu skarżącego, który nabył lokal mieszkalny od pierwszego właściciela przed przeniesieniem do prowadzonej dla lokalu księgi wieczystej istniejącego współobciążenia hipoteką łączną, także zostało rozstrzygnięte przez Sąd Okręgowy prawidłowo, bez uchybienia wskazanym w skardze art. 5 u.k.w.h., art. 3 u.k.w.h. w zw. z art. 626⁸ § 1, 2 i 7 k.p.c. w zw. z art. 10 i 95 u.k.w.h.

W postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest możliwe, z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, rozstrzygnięcie jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki orzeczenia ani samego rozstrzygnięcia. Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie ma więc instrumentów niezbędnych do ustalenia, czy prawo stanowiące przeszkodę wpisu powstało bądź nie powstało i czy - ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych- może być ujawnione w księdze wieczystej. Rozstrzygnięcie, czy w określonym stanie faktycznym zrealizowało się uprawnienie strony do powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych może więc nastąpić w postępowaniu przewidzianym w art. 10 u.k.w.h. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, nie publ.; z dnia 12 maja 2016 br., I CSK 207/15 nie publ. oraz z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, nie publ.).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

jw

l.n