

POSTANOWIENIE

Dnia 9 sierpnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku L. S.

przy uczestnictwie Z. K. oraz administratora hipoteki - C. - radcowie prawni - spółki partnerskiej z siedzibą w K.

o wpis hipoteki w księdze wieczystej Kw nr (...)/0,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 sierpnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 31 marca 2017 r., sygn. akt IV Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

L. S. wniosła o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...)/0 wpisu hipoteki w kwocie 2 350 000 zł, stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy związanych z emisją przez C. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. 2000 obligacji imiennych serii F C. o numerach od F0001 do F2000. Do wniosku, jako podstawę wpisu hipoteki, załączono: wypis aktu notarialnego z dnia 23 kwietnia 2016 r. ustanawiającego hipotekę na prawie własności wnioskodawczyni i jej męża Z. K. we wspólności ustawowej małżeńskiej, umowę z dnia 1 sierpnia 2016 r. o ustanowieniu administratorem hipoteki w celu

zabezpieczenia obligacji Kancelarii Prawnej „P.” sp. k. z siedzibą w K., warunki emisji obligacji imiennych serii F C. z dnia 30 marca 2016 r., uchwałę nr 1 zarządu C. sp. z o.o. z dnia 30 marca 2016 r. oraz oświadczenie obligatariusza z dnia 1 sierpnia 2016 r.

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek. Wskazał, że przeszkodą dokonania wpisu był brak oznaczenia administratora hipoteki bezpośrednio w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki, sporządzonym w formie aktu notarialnego (art. 31 ust. 1 i 2 ustawy o obligacjach w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Postanowieniem z dnia 31 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawczynie. Podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przedstawione dokumenty nie mogły stanowić podstawy wpisu. Uznał, że wprowadzie nie ma wymogu oznaczenia administratora hipoteki wprost w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki, niemniej powołanie administratora powinno nastąpić przed jego złożeniem. Ustanowienie hipoteki nie jest aktem abstrakcyjnym, a oświadczenie o obciążeniu powinno być kierowane do określonego adresata, na rzecz którego hipoteka jest ustanawiana. Notariusz odbierający oświadczenie właściciela nieruchomości nie dysponował umową o ustanowieniu jej administratora, gdyż została ona zawarta kilka miesięcy później. Wymagań stawianych aktowi ustanawiającemu hipotekę nie można wywodzić z art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, zgodnie z którym przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest zobowiązany pod rygorem nieważności dostarczyć umowę z administratorem hipoteki, gdyż przepis ten dotyczy wymagań stawianych rozpoczęciu emisji obligacji, podczas gdy art. 31 ust. 2 odnosi się do ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie takiej emisji. Sąd stwierdził ponadto, że umowa o ustanowieniu administratora hipoteki została sporządzona w formie zwykłej pisemnej, podczas gdy powinna odpowiadać formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tj. dokumentowi z podpisem notarialnie poświadczonym.

Wnioskodawczynie złożyła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji opartą na obu podstawach kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Wnosząc o jego zmianę i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 31 ust. 2 i 4

ustawy o obligacjach w zw. art. 73 § 1 i 2 k.c. i art. 31 ust. 1 u.k.w.h. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że informacja o administratorze hipoteki powinna znaleźć się w akcie notarialnym jej ustanowienia oraz dla wpisu do księgi wieczystej wymagana jest inna forma jak zwykła pisemna, art. 31 ust. 2 i 4 ustawy o obligacjach poprzez przyjęcie, że wszystkie elementy wpisu hipoteki w księdze wieczystej muszą znajdować się w oświadczeniu woli ustanawiającego hipotekę. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania powołała art. 626⁸ § k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 2 ustawy o obligacjach poprzez bezzasadne oddalenie wniosku i uznanie, że wszystkie elementy wpisu hipoteki w księdze wieczystej muszą znajdować się w oświadczeniu woli ustanawiającego hipotekę.

Sąd Najwyższy zważył:

Istota problemów przedstawionych w skardze dotyczy tego, czy oznaczenie administratora hipoteki musi być elementem aktu jej ustanowienia, w szczególności być objęte jego treścią, oraz czy dla dokonania wpisu administratora hipoteki w księdze wieczystej wystarczy dokument sporządzony w zwykłej formie pisemnej, czy niezbędny jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. W istocie spór dotyczy zatem tego, w jakim zakresie przepisy ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 483), dalej jako: u.oo. wyłączają stosowanie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.), dalej jako: u.k.w.h.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 31 u.oo. ustanowienie hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy następuje na podstawie oświadczenia woli właściciela albo współwłaściciela nieruchomości, użytkownika albo współużytkownika wieczystego, uprawnionego albo współuprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wierzyciela hipotecznego. Wpis w księdze wieczystej powinien wskazywać, poza danymi oznaczonymi w ust. 2 pkt 1 - 6, oznaczenie administratora hipoteki. 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. Do administratora hipoteki nie stosuje się przepisów art. 68² u.k.w.h.

Zestawienie przepisów ustaw o obligacjach i o księgach wieczystych i hipotece nakazuje przyjąć, że pierwsza z nich ma charakter szczególny i w zakresie odrębnej regulacji wyłącza stosowanie przepisów ustawy ogólnej. Niemniej hipoteka zabezpieczająca obligacje jest ograniczonym prawem rzeczowym, podlegającym wprowadzie w zakresie ustanowienia przepisom obu wskazanych ustaw, ale powstania - wyłącznie kodeksowi cywilnemu i ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Ustawa o obligacjach samodzielnie określa obligatoryjną treść wpisu, lecz postępowanie wieczystoksięgowe prowadzone jest według zasad przewidzianych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz kodeksie postępowania cywilnego. Postępowanie to, dla zabezpieczenia pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego, charakteryzuje się szczególnie wysokim stopniem formalizmu. Obowiązkiem sądu wieczysto-księgowego jest każdorazowo ocena, czy czynność prawna stanowiąca podstawę żądanego wpisu odpowiadała wymogom prawa co do treści i co do formy, z uwzględnieniem treści księgi wieczystej. Zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. w wypadku stwierdzenia braku podstaw albo przeszkód do dokonania wpisu wnioszek podlega oddaleniu. W judykaturze ukształtował się pogląd, że wystąpienie „przeszkody” w rozumieniu wskazanego przepisu należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które - mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę istnienia podstawy wpisu - nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, dotąd nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12).

Dokument stanowiący podstawę wpisu musi być nie tylko formalnie prawidłowy ale i zawierać treść uzasadniającą przyjęcie, że powstało, uległo modyfikacji lub ustało prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej. Zasadna jest skarga kasacyjna w zakresie kwestionującym ocenę Sądu drugiej instancji, dotyczącą nieprawidłowego ustanowienia administratora hipoteki tylko o tyle, o ile zarzuca, że czynność ustanowienia hipoteki, wymagająca formy aktu notarialnego, nie musi jednocześnie powoływać administratora hipoteki. Ocena statusu prawnego administratora hipoteki zabezpieczającej obligacje prowadzi do

wniosku, że wykonuje on prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy. Administrator hipoteki obligatariuszy jako zastępca pośredni jest zatem quasi-wierzycielem, stroną stosunku obligacyjnego powstałego na skutek zawarcia umowy z emitentem a nie obligatariuszami. Jego podstawowym obowiązkiem jest reprezentowanie interesów obligatariuszy wobec emitenta. Wprowadzenie tego szczególnego rozwiązania w ustawie o obligacjach uzasadniono trudnościami w ujawnianiu w księdze wieczystej danych kolejnych obligatariuszy, zmieniających się na skutek obrotu obligacjami, ustanawianiem hipoteki przed emisją i przydziałem obligacji. Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności z tytułu obligacji ustanawiana jest w drodze jednostronnej czynności prawnej podmiotów wskazanych w art. 31 ust. 1 u.oo., które, co należy podkreślić, mogą ale nie muszą być emitentami obligacji. Czynność ta nie wymaga udziału ani złożenia oświadczeń woli przez obligatariuszy albo administratora hipoteki, niemniej jej treść musi obejmować oznaczenie wierzytelności i wierzyciela, jako osoby, której prawo majątkowe o charakterze cywilnoprawnym, polegające na roszczeniu o spełnienie świadczenia pieniężnego, objętego zabezpieczeniem hipotecznym, przysługuje. Z istoty hipoteki wynika bowiem, że zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym przyszłą (art. 68 ust. 1 u.k.w.h.), zatem wymaga jej oznaczenia, wskazania stosunku prawnego, z którego wynika, oraz wierzyciela (jego zastępcy pośredniego). Konsekwentnie emitent obowiązany jest do zawarcia umowy z administratorem hipoteki, przyjmującym wykonywanie praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych, przed ustanowieniem hipoteki. Dopuszczalne jest oczywiście połączenie obu tych czynności prawnych. Terminowi przewidzianemu w art. 31 ust. 4 u.oo. („przed rozpoczęciem emisji obligacji”) należy przypisać tylko takie znaczenie, że niedopuszczalne jest ustanowienie administratora dla obligatariuszy obligacji hipotecznych już wyemitowanych. W okolicznościach sprawy zawarcie takiej umowy po ustanowieniu hipoteki zabezpieczającej wierzytelności trafnie zostało zakwalifikowane jako wystąpienie „przeszkody” dokonania wpisu (art. 626⁹ k.p.c.).

Chybiona jest skarga kasacyjna w części wskazującej na naruszenie art. 31 ust. 1 u.k.w.h. „Podstawę wpisu” w rozumieniu tego przepisu stanowią czynności prawne, orzeczenia sądowe, akty administracyjne, przepisy prawa, dokumenty

urzędowe, dokumenty bankowe lub zdarzenia prawne. Oznacza to, że mimo odwołania do pojęcia „podstawy” tożsamego z przyczyną uzasadniającą oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej, inną jak przeszkoda dla jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.), w tym wypadku odnosi się ono do formy, jakiej w postępowaniu wieczystoksięgowym wymaga potwierdzenia istnienie podstawy wpisu. W judykaturze i piśmiennictwie dominuje pogląd, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wprowadza w postępowaniu wieczystoksięgowym wymóg formy minimalnej, tzw. *ad intabulationem*, zastrzeżonej *ad eventum*. Poświadczenie podpisu przez notariusza ma urzędowy charakter i stanowi dowód tego, że dokument podpisała określona osoba (art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 prawa o notariacie). Przedstawienie „innej formy dokumentów” jako podstawy wpisu, jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy przewidują to przepisy szczególne. Obowiązek notarialnego poświadczenia podpisu pod dokumentem nie dotyczy orzeczeń sądowych, dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. oraz enumeratywnie wskazanych w aktach prawnych jako forma równoważna (jak art. 95 ust. 1 prawa bankowego, art. 194 ust. 1 ustawy o funduszach inwestycyjnych). Wobec braku zastrzeżenia w ustawie o obligacjach wprost, że umowa o ustanowienie administratora hipoteki obligatariuszy, sporządzona w zwykłej formie pisemnej, stanowi podstawę wpisu hipoteki w księdze wieczystej uznać należy, że art. 31 ust. 4 u.o.o. nie jest przepisem szczególnym względem art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Z tych przyczyn stanowisko Sądu drugiej instancji, że załączony do wniosku dokument nie odpowiadał formie *ad intabulationem* i uniemożliwiał dokonanie wpisu, objętego wnioskiem, było prawidłowe.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna w braku uzasadnionych podstaw podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).