

POSTANOWIENIE

27 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (przewodniczący)

SSN Dariusz Pawłyszcz

SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 27 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie
od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie
z 15 grudnia 2021 r., V Ca 1202/21,
w sprawie z wniosku T. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
z udziałem Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie
o wpis w księdze wieczystej,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Beata Janiszewska
[J.T.]

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Dariusz Pawłyszcz

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni T. sp. z o.o. z w P. wniosła o wykreślenie z księgi wieczystej nieruchomości, której jest właścicielką, hipoteki umownej łącznej ustanowionej na rzecz uczestniczki – Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie (określonej w widniejącym w księdze wieczystej wpisie jako Skarb Państwa – Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie; dalej także jako ARiMR) na kwotę 485 311,84 zł. Referendarz sądowy oddalił wniosek, a po wniesieniu przez wnioskodawcę skargi na orzeczenie referendarza Sąd Rejonowy także oddalił wniosek. Następnie Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone przez wnioskodawczynię postanowienie i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, a Sąd ten dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem, czyli wykreślił wpis hipoteki umownej łącznej. Apelację uczestniczki wniesioną od tego orzeczenia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem zaskarżonym rozpoznaną obecnie skargą kasacyjną.

Ustalenia faktyczne, na których Sąd Okręgowy oparł swe orzeczenie, nie zostały wydzielone w jednym fragmencie uzasadnienia, lecz były przywoływane także w toku rozważań prawnych. Zrekonstruowana na podstawie całego uzasadnienia podstawa faktyczna rozstrzygnięcia kształtowała się następująco.

Nieruchomość, której dotyczy wniosek inicjujący niniejszą sprawę (dalej: nieruchomość nr 3), powstała wskutek wydzielenia jej z innej nieruchomości (dalej: nieruchomości nr 2), która powstała w następstwie wydzielenia jej z jeszcze innej nieruchomości (dalej: nieruchomości nr 1). Wskazana ostatnio nieruchomość nr 1 – zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej – należała uprzednio do osób fizycznych, które w 1998 r. ustanowiły na rzecz uczestniczki (skarżącej) hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu.

W 2011 r. w odniesieniu do nieruchomości nr 1 została wydana decyzja Wojewody Mazowieckiego stwierdzająca objęcie gruntu komunalizacją, czyli nabycie własności tego gruntu z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r., przez podmioty komunalne, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy

wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (dalej: p.w.u.s.t.). W świetle tej decyzji właścicielkami nieruchomości, stanowiących wcześniej części nieruchomości objętych księgą wieczystą prowadzoną dla nieruchomości nr 1, od 27 maja 1990 r. były Gmina P. i Gmina L. W następstwie zaskarżenia wspomnianej decyzji komunalizacyjnej stwierdzono jej nieważność, kolejno doszło do uchylecia wskazanej ostatnio decyzji, a ostateczna decyzja stwierdzająca objęcie gruntu komunalizacją została wydana w 2019 r., czyli 29 lat po tym, jak z mocy prawa nastąpiło nabycie własności nieruchomości przez wskazane wyżej gminy.

Po wydaniu decyzji z 2011 r., w 2012 r., w toku postępowań administracyjnych, w których rozstrzygana była kwestia komunalizacji gruntu, dla jednej z nieruchomości powstałych wskutek komunalizacji, czyli dla nieruchomości nr 2, została założona księga wieczysta. Do nowoutworzonej księgi wpisano (przeniesiono) – jako hipotekę łączną (art. 76 u.k.w.h.) – hipotekę ustanowioną na rzecz ARiMR, gdyż wpis tej hipoteki figurował wówczas w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości nr 1. Wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej nieruchomości nr 2 został ostatecznie skutecznie zaskarżony, lecz w toku tego postępowania, tj. w czasie, gdy wpis istniał jeszcze w księdze wieczystej tej nieruchomości, doszło do podziału nieruchomości nr 2 i wydzielenia z niej trzeciej nieruchomości (nieruchomości nr 3), nabytej przez T. sp. z o.o. w P., czyli wnioskodawczynię w niniejszej sprawie. Do założonej w związku z tym księgi wieczystej dla nieruchomości nr 3 wpisano (przeniesiono z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr 2) hipotekę łączną, stosownie do § 93 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (dalej: Rozporządzenie lub Rozporządzenie w sprawie KW).

W pewnym skrócie można więc wskazać, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr 1 pierwotnie ujawniona była hipoteka ustanowiona na rzecz uczestniczki. Została ona następnie przeniesiona (jako hipoteka łączna) do księgi prowadzonej dla nieruchomości nr 2 (przy czym wpis hipoteki został skutecznie zaskarżony), a gdy doszło do wydzielenia z niej nieruchomości nr 3 (objętej wnioskiem w niniejszej sprawie), to także w założonej

dla niej księdze wieczystej ujawniono tę samą hipotekę łączną. Wykreślenia hipoteki z nieruchomości nr 3 domagała się w sprawie wnioskodawczyni jako właścicielka tej nieruchomości.

Na tle tego stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy wskazał, że skoro wpis hipoteki łącznej na nieruchomości nr 2 został skutecznie zaskarżony, to należy uznać, że ostatecznie nie nastąpiło ujawnienie spornego prawa w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Wobec braku uzasadnienia orzeczenia, w wyniku którego wpis hipoteki łącznej nie ostał się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr 2, nie sposób podać obecnie motywów tego rozstrzygnięcia; należy jednak mniemać, że zapadło ono na podstawie art. 76 § 1 u.k.w.h. Zdaniem Sądu Okręgowego skuteczne zaskarżenie wpisu hipoteki mającej obciążać nieruchomość nr 2 powoduje, że hipoteka ta nie mogła obciążyć kolejnej nieruchomości utworzonej przez podział, czyli nieruchomości nr 3. Sąd Rejonowy prawidłowo dokonał więc wpisu (w postaci wykreślenia wpisu hipoteki), gdyż miało to podstawę w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 93 ust. 2 Rozporządzenia.

W motywach swego postanowienia Sąd Okręgowy podkreślił, że do dokonania wykreślenia wystarczające było ustalenie, iż hipoteka łączna ostatecznie nie została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr 2. Badaniu nie podlegały natomiast podnoszone przez skarżącą kwestie komunalizacji nieruchomości nr 1, do której doszło z dniem 27 maja 1990 r., jak również to, czy uczestniczka mogła nabyć sporne prawo w 1998 r. w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, z powołaniem się na ustanowienie na jej rzecz w 1998 r. hipoteki przez podmiot ujawniony wówczas w księdze wieczystej jako właściciel (inny niż gmina, na rzecz której nastąpiła komunalizacja).

W sprawie stwierdzono również, że nadmiernym formalizmem byłoby wymaganie, by wnioskodawca będący właścicielem nieruchomości nr 3 wszczynał postępowanie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w prowadzonej dla niej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po tym jak – wskutek zaskarżenia – nie ostał się wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości nr 2, macierzystej względem księgi, której dotyczy niniejsza sprawa. W ewentualnym

postępowaniu wytoczonym przez wnioskodawczynię na podstawie art. 10 u.k.w.h. sąd orzekający w sprawie byłby zresztą, zdaniem Sądu Okręgowego, związany prawomocnym postanowieniem zapadłym w toku postępowania o wpis hipoteki w księdze prowadzonej dla nieruchomości nr 2, wobec czego nie mógłby inaczej rozstrzygnąć kwestii powstania hipoteki w księdze numer 3. Podobnie postanowieniem tym związany jest obecnie Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, wobec czego nie może nie uwzględnić skutków orzeczenia zapadłego w odniesieniu do nieruchomości nr 2. W konsekwencji powyższych rozważań Sąd Okręgowy uznał, że wykreślenie wpisu hipoteki łącznej było zasadne, a apelacja uczestniczki nie ma usprawiedliwionych podstaw i podlega oddaleniu.

Uczestniczka wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji, zarzucając naruszenie: (1) art. 10 u.k.w.h w zw. z art. 2 i art. 45 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c., (2) art. 58 w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 21 Konstytucji w zw. z art. 32 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 5 ust. 1 oraz art. 18 p.w.u.s.t. w zw. z art. 5 i art. 6 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 244 § 1 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c., (3) art. 76 ust. 1 i 3 u.k.w.h., (4) art. 386 § 4 w zw. z art. 391 § 1, art. 378 § 1 i art. 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., (5) art. 365 § 1 i art. 366 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 10 u.k.w.h., (6) art. 382 w zw. z art. 327¹ k.p.c., art. 387 § 2¹ pkt 1 i 2 oraz art. 387 § 2¹ pkt 1 i 2 k.p.c., a także (7) § 93 ust. 2 i 4 Rozporządzenia w sprawie KW.

W ramach pierwszego z zarzutów skarżąca zakwestionowała przeprowadzenie przez Sąd Okręgowy badania prawidłowości wpisania spornej hipoteki w postępowaniu wieczystoksięgowym, podczas gdy skomplikowany charakter sporu wymagał rozpoznania go w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Drugi z zarzutów dotyczył niewzięcia przez Sąd pod uwagę, że ostateczna decyzja komunalizacja została wydana 13 lat po wpisaniu hipoteki, a uczestniczce (skarżącej) jako wierzycielce hipotecznej nikt nie zarzucił działania w złej wierze. Kwestią sporną, wymagającą rozpoznania w sprawie z art. 10 u.k.w.h., było także, zdaniem skarżącej, to, czy wydanie wspomnianej decyzji „pociąga za sobą automatycznie, zwłaszcza w zaistniałym reżimie czasowym,

nieważność zapisania hipoteki”. Trzeci zarzut dotyczył błędnego przyjęcia, że hipoteka umowna łączna stanowi jedno prawo, a nie: że są to odrębne prawa, a instytucja ta została wprowadzona w interesie wierzyciela hipotecznego. Czwarty zarzut wskazywał na nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty sprawy i pominięcie, że decyzja komunalizacja została wydana po ustanowieniu hipoteki, a uczestniczka działała w dobrej wierze. Piąty zarzut dotyczył błędnej oceny zakresu prawomocności orzeczenia zapadłego w przedmiocie wpisu hipoteki w księdze prowadzonej dla nieruchomości nr 2. W szóstym zarzucie zakwestionowany został sposób sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia oraz brak odniesienia się do kwestii nabycia hipoteki przez uczestniczkę z uwagi na działanie przez nią w dobrej wierze. Z kolei w siódmym, ostatnim z zarzutów, powołano się na zastosowanie przytoczonych przepisów § 93 ust. 2 i 4 Rozporządzenia w sprawie KW i nieuwzględnienie, że mają one charakter techniczno-wykonawczy, wobec czego nie stanowią odrębnej podstawy merytorycznej do dokonania wpisu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona z uwagi na trafność pierwszego i ostatniego z zarzutów.

Z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że wpis hipoteki łącznej został przeniesiony do księgi wieczystej nieruchomości nr 3 w związku z podziałem prawnym nieruchomości nr 2 i założeniem księgi wieczystej dla nieruchomości nr 3 (objętej wnioskiem). Skoro na datę założenia tej księgi wieczystej wpis hipoteki łącznej widniał w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości nr 2, to zgodnie z § 93 ust. 2 Rozporządzenia powinien być on zostać przeniesiony do księgi wieczystej nowopowstałej nieruchomości. Przywołany przepis stanowi bowiem, że w przypadku 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.

Sporna kwestia sprowadza się natomiast do tego, czy w okolicznościach sprawy wpis hipoteki łącznej na nieruchomości nr 3 powinien być wykreślony w postępowaniu wieczystoksięgowym – po tym, jak ostatecznie, wskutek zaskarżenia, nie ostał się wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości nr 2 (czyli nieruchomości, z której wydzielona została nieruchomość nr 3, należąca do wnioskodawczyni), czy też w świetle poczynionych ustaleń faktycznych wykreślenie takie wykraczało poza granice kognicji sądu wieczystoksięgowego, a rozstrzygnięcie w tym przedmiocie wymagało przeprowadzenia na podstawie art. 10 u.k.w.h. procesu o dotknięcie przysługującego wnioskodawczyni prawa własności nieruchomości wpisem nieistniejącego obciążenia hipotecznego. Sednem sporu jest więc w istocie określenie granic postępowania wieczystoksięgowego – w zestawieniu ze sprawą o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Granice kognicji sądu wieczystoksięgowego określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Treść tego przepisu skłania do sformułowania kilku uwag wstępnych dotyczących zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Po pierwsze, wpis w księdze wieczystej dokonywany jest wyłącznie w razie istnienia ku temu podstaw, ocenianych zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zarazem nieistnienia przeszkód do dokonania wpisu, przy czym istnienie przeszkody nie musi wynikać wyłącznie ze środków dowodowych wymienionych w przywołanym ostatnio przepisie (zob. postanowienie SN z 1 października 2021 r., II CSKP 136/21, oraz uzasadnienie uchwały – 7 – SN z 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15). Oznacza to, że zakres okoliczności badanych przez sąd wieczystoksięgowy kształtuje się odmiennie w ramach oceny podstaw wpisu i - w szerszym zakresie - przeszkód do dokonania wpisu.

Po drugie, nie jest wykluczone dokonywanie w postępowaniu wieczystoksięgowym wpisów, które powodują korektę stanu księgowego i uzgodnienie go ze stanem prawnym. W zależności od przyczyn rozbieżności stanu księgowego i stanu prawnego, a także materiałów przedłożonych sądowi do

zbadania, różnie mogą kształtować się wyniki oceny, czy wpis będzie dokonany już w sprawie zainicjowanej wnioskiem, czy dopiero po przedłożeniu wyroku zapadłego na podstawie art. 10 u.k.w.h. Innymi słowy wpis (w tym wykreślenie) także może prowadzić do „uzgodnienia” treści księgi ze stanem rzeczywistym; celem rejestru publicznego, jakim są księgi wieczyste, jest wszak utrwalenie i ujawnienie stanu prawnego. Rzecz jednak w tym, że nie każda niezgodność daje się wykazać w sposób, którego weryfikacja mieści się w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego, toteż w pozostałych przypadkach niezbędne staje się przeprowadzenie postępowania, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h.

Po trzecie, ocena, czy zachodzą podstawy (jak i przeszkody) do wpisu, powinna być każdorazowo oparta na treści danych (w tym: dokumentów), których analiza mieści się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego. Granice tej kognicji są *in genere* i *in abstracto* określone w art. 626⁸ § 2 k.p.c., natomiast to wynikające z interpretacji danych wnioski o stanie prawnym nieruchomości ostatecznie decydują o stwierdzeniu przez sąd wieczystoksięgowy, czy wpis może być dokonany w postępowaniu wieczystoksięgowym, czy – przeciwnie – do dokonania wpisu niezbędne jest rozstrzygnięcie uprzednio w procesie o istnieniu danego prawa albo obciążenia lub ograniczenia.

W niniejszej sprawie Sądy powszechne uznały, że analiza wniosku o wykreślenie hipoteki łącznej w księdze wieczystej nieruchomości nr 3, dokonana w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, uzasadniała wykreślenie wpisu. U podstaw tego zapatrywania legło przekonanie, że skoro przeniesienie współobciążenia w postaci hipoteki łącznej nastąpiło na podstawie § 93 ust. 2 Rozporządzenia, to do uwzględnienia wniosku wystarczające jest stwierdzenie, iż wpis hipoteki ostatecznie nie ostał się w księdze wieczystej nieruchomości nr 2.

Odnosząc się do tego poglądu, należy w pierwszym rzędzie zauważyć, że za podstawę wykreślenia hipoteki nie mogły być uznane przepisy § 93 ust. 2-4 Rozporządzenia. Same w sobie nie regulują one bowiem kwestii istnienia albo wygaśnięcia prawa, ograniczenia lub obciążenia, lecz mają znaczenie wyłącznie techniczne, tzn. określają działania sądu wieczystoksięgowego, które powinny być z urzędu podjęte w skonkretyzowanych przypadkach istnienia lub wygaśnięcia praw

(ograniczeń lub obciążeń) w sytuacji współobciążenia nieruchomości. Wystąpienie określonych skutków prawnych, wymagających stosownego odzwierciedlenia w treści ksiąg wieczystych, ma być natomiast następstwem właściwych dla nich zdarzeń prawnych i powinno być wykazane w sposób odpowiadający zasadom postępowania wieczystoksięgowego.

Istotą rozwiązań przyjętych w § 93 Rozporządzenia jest doprowadzenie do spójności stanu księgowego kilku nieruchomości obciążonych prawem, roszczeniem, innym ciężarem lub ograniczeniem. Spójność ta jest zapewniana dzięki rozwiązaniom dotyczącym wskazania istnienia prawa (roszczenia, innego ciężaru czy ograniczenia) w księgach wieczystych wszystkich nieruchomości obciążonych: przy wpisie tego prawa (§ 93 ust. 1 Rozporządzenia, także w razie podziału nieruchomości, § 93 ust. 2 Rozporządzenia) oraz wykreślenia prawa w związku z jego wygaśnięciem (§ 93 ust. 3 i 4 Rozporządzenia). W konsekwencji stan księgowy współobciążonych nieruchomości zostaje zharmonizowany i jest klarowny, gdyż wykazuje zarówno istnienie, jak i ustanie współobciążenia – najpierw dzięki zaznaczeniu przy każdym wpisie, że dane prawo obciąża dwie lub więcej nieruchomości, a następnie – że doszło do jego wygaśnięcia prawa, prowadzącego do wykreślenia wpisów w księgach wszystkich tych nieruchomości.

Na przeszkodzie do przyjęcia, że § 93 ust. 2-4 Rozporządzenia mogłyby uzasadniać wykreślenie hipoteki łącznej z księgi wieczystej nieruchomości nr 3, stał jednak nie tylko techniczny charakter norm wynikających z tych przepisów, lecz okoliczność, że żaden z unormowanych tam przypadków nie zaistniał w sprawie.

Po pierwsze, podstawą wykreślenia tej hipoteki nie mógł być § 93 ust. 4 Rozporządzenia, stosownie do którego prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, które wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej. W przepisie tym mowa o przypadku wygaśnięcia praw, tymczasem nastąpienie takiego skutku nie powinno być wywodzone z samego w sobie faktu ostatecznego nieujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości nr 2. Wskazane ostatnio rozstrzygnięcie nie jest tożsame ze

stwierdzeniem „wygaśnięcia prawa”. Ponadto podstawa do wykreślenia praw (roszczeń, innych ciężarów lub ograniczeń) we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych powstaje tylko wówczas, gdy wygasły one „względem wszystkich nieruchomości obciążonych”, co niewątpliwie nie miało miejsca; wpis hipoteki istnieje wszak bowiem nadal w księdze wieczystej nieruchomości nr 1.

Po drugie, wykreślenie wpisu nie mogłoby być także uzasadnione brzmieniem § 93 ust. 3 Rozporządzenia, który stanowi, że w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, sąd z urzędu ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości. Przepis ten dotyczy wyłącznie przypadku, gdy prawo (roszczenie, inny ciężar, ograniczenie) wygasło względem nieruchomości i zostało z niej wykreślone. Sens normy sprowadza się natomiast do tego, że fakt takiego wykreślenia jest ujawniany w innych księgach wieczystych: w księgach prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych, w których dotychczas, stosownie do § 93 ust. 1 i 2 Rozporządzenia, figurowały wpisy informujące o istnieniu prawa (roszczenia, innego ciężaru, ograniczenia) na nieruchomości, z której nastąpiło wykreślenie.

Po trzecie, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego za podstawę wykreślenia wpisu hipoteki łącznej nie mógł być uznany § 93 ust. 2 Rozporządzenia. W części adekwatnej do okoliczności sprawy przepis ten dotyczy wyłącznie dokonania wpisu, czyli przeniesienia współobciążenia do księgi wieczystej założonej dla nieruchomości powstałej wskutek podziału – a nie wykreślenia wpisu dokonanego wcześniej z powołaniem się na § 93 ust. 2 Rozporządzenia. Zastosowanie tego unormowania jest weryfikowane na datę przeniesienia współobciążenia, toteż powołanie się na wadliwe zastosowanie § 93 ust. 2 Rozporządzenia mogłoby ewentualnie nastąpić w razie zaskarżenia wpisu do księgi wieczystej nieruchomości nr 3 przy jego pierwotnym dokonaniu. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie, gdyż wpis hipoteki w tej księdze został już prawomocnie dokonany, a dopiero następnie wnioskodawca zażądał jego wykreślenia, powołując

się na to, że ostatecznie nie ostał się wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości nr 2.

Sytuacji dotyczącej skutków zaskarżenia wpisu nie sposób zrównywać z badanym obecnie przypadkiem złożenia wniosku o wykreślenie dokonanego prawomocnie wpisu hipoteki. Wniosek taki może być bowiem złożony nawet wiele lat po dokonaniu (przeniesieniu) wpisu i podlega ocenie na zasadach ogólnych, czyli z uwzględnieniem zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego co do badania podstaw wpisu (w badanym przypadku – wykreślenia hipoteki) i przeszkód do jego dokonania. Oznacza to, że w rozpoznaniu złożonego obecnie wniosku powinien być uwzględniony także materiał sprawy narosły po wpisie hipoteki, a przed złożeniem wniosku o jego wykreślenie.

Z powyższego wynika, że wykreślenie hipoteki łącznej z księgi wieczystej nieruchomości nr 3, w następstwie wniosku złożonego przez właścicielkę tej nieruchomości, nie powinno być uzasadniane zastosowaniem § 93 ust. 2 Rozporządzenia z powołaniem się na to, że już w chwili przeniesienia hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości nr 3, obiektywnie rzecz biorąc, nie istniały podstawy do dokonania wpisu hipoteki, o czym świadczyło skuteczne, jak się później okazało, zaskarżenie wpisu hipoteki dotyczącej nieruchomości nr 2. Wniosek o wykreślenie hipoteki łącznej, także jeśli motywowany był nieostaniem się wpisu tej hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości nr 2, podlegał ocenie na ogólnych zasadach właściwych dla postępowania wieczystoksięgowego.

W ramach tej oceny należało natomiast uwzględnić, że po tym, jak finalnie nie doszło do przeniesienia hipoteki łącznej do księgi wieczystej nieruchomości nr 2, na podstawie przywołanego wyżej § 93 ust. 3 Rozporządzenia wykreślono jedynie wpisy informujące o istnieniu tej hipoteki na nieruchomości nr 2, figurujące dotychczas w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych (nr 1 i nr 3). W księdze wieczystej nieruchomości nr 1 wpis hipoteki na rzecz uczestniczki nadal istnieje, wobec czego obecny stan księgowy wszystkich trzech nieruchomości kształtuje się w ten sposób, że hipoteka jest wpisana w księdze wieczystej nieruchomości nr 1, nie została przeniesiona do księgi wieczystej nieruchomości nr 2, a o wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej

nieruchomości nr 3 uczestnicy spierają się w niniejszym postępowaniu. Kwestionowane przez stronę skarżącą wykreślenie wpisu hipoteki łącznej nastąpiło zatem w złożonych uwarunkowaniach stanu księgowego wszystkich trzech nieruchomości, a rozstrzygnięcie, czy zachodzą podstawy do takiego wykreślenia, wymagało oceny istnienia spornego prawa.

Kwestia przysługiwania prawa była już w orzecznictwie Sądu Najwyższego podejmowana na tle dalece zbliżonych spraw dotyczących podziału nieruchomości obciążonej hipotecznie. Wskazano w szczególności, że 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 (zob. postanowienie SN z 24 stycznia 2018 r., I CSK 230/17). W konsekwencji przyczyny skutecznego powołania się na brak podstaw do zastosowania § 93 ust. 2 Rozporządzenia upatrywano w uznaniu przez sąd wieczystoksięgowy, w wyniku porównania dat ustanowienia hipoteki i podziału nieruchomości, że hipoteka łączna nie mogła powstać, a wobec tego – nie mogła również zostać przeniesiona do księgi wieczystej nieruchomości powstałej wskutek podziału. Skoro bowiem ustanowienie hipoteki nastąpiło po podziale nieruchomości, to nie zostały spełnione przesłanki powstania hipoteki łącznej określone w art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W związku z przytoczonym poglądem należy jednak zauważyć, że zaaprobowana wówczas przez Sąd Najwyższy koncepcja w istocie zmierza do zbadania wprost w postępowaniu wieczystoksięgowym istnienia prawa, tyle że za pomocą relatywnie prostego czynnika: porównania dat czynności ustanowienia hipoteki i podziału nieruchomości jako zdarzeń relewantnych dla powstania hipoteki łącznej. Teoretycznie zapewne nie można wykluczyć zastosowania takiego modelu oceny, lecz wyłącznie w prostych i jednoznacznych stanach faktycznych. Natomiast

w przypadkach cechujących się – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – zawiłym tokiem zdarzeń prawnych porzestanie na takim porównaniu nie powinno mieć miejsca, ponieważ jest oczywiste, że zakres prawnie relewantnych czynników wpływających na powstanie hipoteki łącznej jest znacznie szerszy i zdecydowanie wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Wypada przypomnieć, że umowa o ustanowienie hipoteki była zawierana z uwzględnieniem stanu księgowego istniejącego w 1998 r., tymczasem rzeczywisty stan prawny, ukształtowany z mocy prawa, czyli wprost przepisami ustawy komunalizacyjnej, został ostatecznie wyjaśniony po 29 latach od skutku nabycia własności przez jednostki samorządu terytorialnego. W tej sytuacji porównanie dat nabycia własności przez gminę oraz zawarcia umowy o ustanowienie hipoteki nie jest wystarczające do oceny, czy hipoteka powstała na nieruchomości macierzystej, jak również do zbadania tego, czy powinna być ona przeniesiona jako współobciążenie do księgi wieczystej nowopowstałej nieruchomości. Z treści księgi wieczystej wynika bowiem szereg danych o zdarzeniach prawnych, które nie mogą być pominięte w badaniu podstaw wpisu lub przeszkód do jego dokonania, w tym istotnych dla oceny, czy określony skutek w sferze nabycia prawa wywołało zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W orzecznictwie – również na tle zbliżonego stanu faktycznego – wyrażone zostało stanowisko, że wydanie ostatecznej decyzji komunalizacyjnej nie niweczy skutków zdarzeń prawnych odnoszących się do nieruchomości i wpływających na jej sytuację prawną w okresie pomiędzy 27 maja 1990 r., jako datą doniosłą dla oceny przesłanek wymienionych w art. 5 p.w.u.s.t., a datą, w której ostateczna stała się decyzja komunalizacyjna stwierdzająca ich wystąpienie stosownie do art. 18 p.w.u.s.t. (zob. postanowienie SN z 28 września 2018 r., I CSK 261/18). Z przytoczonego poglądu należy jednak wywodzić nie tyle, że określone, właściwe dla nich skutki wywołują wszystkie zdarzenia zaistniałe od dnia komunalizacji gruntu (27 maja 1990 r.) do dnia wydania ostatecznej decyzji komunalizacyjnej (w szczególności umowa o ustanowienie hipoteki), lecz raczej: że zdarzenia te nie tracą automatycznie cechy relewancji prawnej. Wywołanie przez nie skutków prawnych powinno być natomiast oceniane indywidualnie, z perspektywy

adekwatnych instytucji prawa cywilnego, w tym spełnienia się przesłanek zastosowania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W podsumowaniu tego wątku trzeba stwierdzić, że w świetle ustalonych okoliczności nie jest oczywista i nie wynika w sposób jednoznaczny z materiałów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., kwestia tego, czy hipoteka nie istnieje, wobec czego nie można wprost stwierdzić, że wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości nr 3 powinien być wykreślony. Jednocześnie, z uwagi na ograniczenia w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego, nie było dopuszczalne przeprowadzenie oceny, czy uczestniczka nabyła sporne prawo wskutek działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i art. 6 u.k.w.h.). Zarzuty skarżącej, które zmierzały do przeforsowania odmiennego stanowiska, są nietrafne. Zbadanie tej kwestii wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza art. 626⁸ § 2 k.p.c., wobec czego mogłoby nastąpić jedynie w procesie toczącym się na podstawie art. 10 u.k.w.h. Z tego też względu dla sprawy nie miało ostatecznie znaczenia to, że decyzję komunalizacyjną wydano na długo po ustanowieniu hipoteki na nieruchomości nr 1, gdyż badanie tej okoliczności byłoby możliwe dopiero w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

To dopiero w takiej sprawie następowaloby sprawdzenie, czy ustanowienie hipoteki wywołało skutki prawne, mimo że osoby ujawnione wówczas w księdze wieczystej tej nieruchomości jako jej właściciele w istocie nie były uprawnione do rozporządzenia gruntem. Sąd Najwyższy nie rozstrzyga obecnie tej kwestii, gdyż, jak wspomniano wyżej, wykracza ona dalece poza zakres kognicji właściwy dla niniejszego postępowania. W celu dopełnienia wyводу trzeba natomiast wskazać, że jeżeli sporne prawo powstało, to *ex lege* obciążało także nieruchomość nr 2, przy czym kwestia ostatecznego nieujawnienia hipoteki w księdze wieczystej tej nieruchomości nie ma rozstrzygającego znaczenia, gdyż hipoteka powstała na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. może istnieć bez wpisu (zob. uchwałę SN z 6 sierpnia 2020 r., III CZP 77/19). W konsekwencji wspomniana hipoteka, jeśli obciążałaby nieruchomość nr 2, to – na zasadzie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. – z chwilą wydzielenia nieruchomości nr 3 obciążałaby także i tę nieruchomość.

Jako trafny należy ocenić zarzut kasacyjny odnoszący się do błędnej identyfikacji zakresu mocy wiążącej orzeczenia wydanego finalnie po zaskarżeniu wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr 2. Domniemanie zgodności wpisu ze stanem prawnym (art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h.) może bowiem zostać wzruszone – jako przesłanka rozstrzygnięcia – w każdej sprawie cywilnej (zob. uchwała SN z 8 września 2021 r., III CZP 28/21). Tym bardziej mogłoby ono zatem zostać wzruszone konkretnie w sprawie toczącej się na podstawie art. 10 u.k.w.h.

W świetle przedstawionego stanowiska pozostałe zarzuty kasacyjne okazały się bezprzedmiotowe (jak w kwestii hipoteki łącznej jako jednego prawa albo szeregu praw, oddzielnych dla każdej nieruchomości) lub nietrafne – jak w przypadku stanowiska skarżącej, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy lub sporządził nieprawidłowo uzasadnienie postanowienia. Przeciwnie, motywy rozstrzygnięcia zostały przedstawione w sposób umożliwiający kontrolę kasacyjną orzeczenia, przy czym zakres zawartych w nich treści był zdeterminowany zapatrywaniem Sądu co do możliwości wykreślenia spornego wpisu już na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 93 ust. 2 rozporządzenia w sprawie KW. Uznanie tego zapatrywania za nietrafne nie zmienia oceny, że uzasadnienie postanowienia prezentowało stanowisko Sądu Okręgowego w sposób klarowny i wnikliwy, a ponieważ realizowało wymagania stawiane uzasadnieniom Sądu drugiej instancji – stanowiło podstawę kontroli kasacyjnej zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Z uwagi na powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzekł, jak w sentencji postanowienia.

Beata Janiszewska

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Dariusz Pawłyszcz

[J.T.]

[a.ł]