

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Zbigniew Kwaśniewski*

*SSN Krzysztof Pietrzykowski*

w sprawie z urzędu

przy uczestnictwie M. P., Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w P.,  
Banku K.(...) S.A. w W. i S. K.

o wpis hipotek,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania M. P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 26 stycznia 2009 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w P. w dniu 19 czerwca 2008 r., w księdze wieczystej nr P.(...)4/0, prowadzonej dla nieruchomości lokalowej dokonał wpisu hipoteki umownej zwykłej w kwocie 333 200 zł na rzecz Banku K.(...) S.A. w P. oraz wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 58 470,96 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w P., a także wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 33 485,07 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w P. W dniu 19 czerwca 2008 r. Sąd ten dokonał jego sprostowania polegającego na dopisaniu w rubryce „inne informacje” „po zamknięciu księgi wieczystej P(...)1/0, tu przeniesiono do współobciążenia”.

Apelację od tych wpisów wniósł figurujący w księdze wieczystej P.(...)4/0 jako właściciel tej nieruchomości M. P., w której zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 34 w zw. z art. 32, art. 31 ust. 2, a także w zw. z art. 2, art. 3, art. 5 i art. 6 § 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm., dalej: „u.k.w.h.”) podnosząc, że nie składał oświadczenia o ustanowieniu na jego nieruchomości hipoteki, a osoba której prawo wpisem tych hipotek miało być dotknięte, nie była już jej właścicielem. Zarzucił także naruszenie prawa procesowego, a to § 11 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122, ze zm., dalej: „rozporządzenie”) oraz art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na przeniesieniu obciążeń hipotek z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której została wydzielona nieruchomość lokalowa (odrębny od gruntu przedmiot własności), do nowo utworzonej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, nie w chwili zakładania tej księgi wieczystej (tj. w dniu 27 grudnia 2004 r), lecz w późniejszym terminie (w dniu 19 czerwca 2008 r.), i to w czasie gdy właścicielem tej nieruchomości nie był dłużnik osobisty wierzycieli hipotecznych, lecz inna, tj. która kupiła tę nieruchomość bez wpisanych w księdze wieczystej obciążeń, jak również na dokonaniu spornego wpisu pomimo, że treść księgi wieczystej sprzeciwiała się tej czynności. Naruszenie powołanych przepisów, zdaniem skarżącego polegało także na dokonaniu wpisu z urzędu, gdy tymczasem § 11 ust. 2 rozporządzenia pozwala na takie działanie jedynie w przypadku zakładania księgi wieczystej, a nie w okresie późniejszym, zwłaszcza gdy w księdze wieczystej został już ujawniony nowy właściciel, który nabył ją po wyłączeniu z dotychczasowej księgi wieczystej. Skarżący odwołując się do unormowania zawartego w art. 5 u.k.w.h. podniósł, że chroni go rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i w związku z tym nabył przedmiotową nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń.

M. P. wniósł o wykreślenie zaskarżonych wpisów oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelację wniósł także właściciel nieruchomości, która była objęta księgą wieczystą nr P.(...)4/0 S. K., którą Sąd drugiej instancji uznał za niedopuszczalną i ją odrzucił.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2009 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację M. P. Ustalił, że nieruchomość lokalowa oznaczona nr 8 w budynku przy ul. D., o pow.

144,91 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadził księgę wieczystą P(...)1/0 i ostatnim jej właścicielem był S. K., była obciążona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 333 200 zł na rzecz Banku K(...) S.A. w P. oraz hipoteką przymusową zwykłą w kwocie 58 470,96 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w P., a także hipoteką przymusową zwykłą w kwocie 33 485,07 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w P.

Do lokalu tego przynależał udział w prawie własności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr P(...)3/0. Umową z dnia 22 września 2004 r. S. K. oraz współwłaściciele nieruchomości wspólnej dokonali zniesienia odrębnej własności dotychczasowego lokalu nr 8 i jednocześnie częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr P(...)3/0, w ten sposób, że ustanowili na rzecz S. K. odrębną własność lokalu nr 8 o pow. 186,60 m<sup>2</sup>. Dla na nowo wyodrębnionego lokalu nr 8 założono księgę wieczystą nr P(...)4/0. S. K. sprzedał przedmiotową nieruchomość lokalową na rzecz D. W., który następnie umową z dnia 21 marca 2008 r., zbył ją na rzecz uczestnika M. P.

W czasie gdy M. P. nabył przedmiotowy lokal, jak również w dniu złożenia wniosku o ujawnienie go w księdze wieczystej, brak było wpisów w księdze wieczystej nr P(...)4/0 wykazujących jej obciążenie hipotekami oraz nie było wzmianki o niezgodności stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Według oceny Sądu Okręgowego dokonany wpis, był zgodny z prawem, gdyż w razie połączenia czy podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość, obciąża wszystkie w ten sposób utworzone nieruchomości (hipoteka łączna). Powstaje ona *ipso iure* i na jej powstanie nie jest wymagana zgoda wierzyciela hipotecznego. Hipoteka ta, jest następstwem tego, że przedmiot obciążenia utracił swą pierwotną postać, a przekształcając się obejmuje powstałe w ten sposób nieruchomości i przez to utrzymuje się w mocy na przedmiocie obciążonym jako całości, aż do zaspokojenia wierzytelności którą zabezpiecza.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.k.w.h., ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Użyte w tym przepisie sformułowanie „ograniczone prawo rzeczowe obciąża nieruchomość utworzoną przez połączenie” jest tożsame ze sformułowaniem „obciąża” użytym co do hipoteki w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Z tego względu - według Sądu Okręgowego - należy uznać, że ograniczone prawo rzeczowe (np. hipoteka), obciążające którąkolwiek z połączonych lub podzielonych nieruchomości, obciąża z

mocy prawa całą nieruchomości utworzoną przez połączenie. Oceniał powstającą w ten sposób hipotekę, jako hipotekę łączną.

Skoro umową z dnia 22 września 2004 r., S. K. oraz współwłaściciele nieruchomości wspólnej dokonali zniesienia odrębnej własności dotychczasowego lokalu nr 8, to w istocie dokonali połączenia nieruchomości lokalowej z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr P(...)3/0. W rezultacie z mocy prawa (art. 22 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.), nieruchomość objęta tą księgą wieczystą została obciążona hipotekami łącznymi ciążącymi na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr P(...)1/0. Na podstawie także tej samej umowy, nieruchomość ta została obciążona *ex lege* na podstawie art. 76 u.k.w.h. hipotekami łącznymi ciążącymi na nieruchomości podzielonej, a więc hipotekami objętymi zaskarżonym wpisem.

Określone w art. 3 u.k.w.h. domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych rozciąga się tylko na prawa ujawnione w księdze wieczystej i nie dotyczy zatem istnienia lub nieistnienia praw w księdze wieczystej nieujawnionych; nie obejmowało więc z tego względu nieujawnionych w księdze wieczystej hipotek.

Podniósł także, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy (art. 7 pkt 1 u.k.w.h.). Do nich należy zaliczyć hipotekę łączną i nie sprzeciwia się temu unormowanie zawarte w art. 67 u.k.w.h., gdyż wymóg konstytucyjnego wpisu odnosi się jedynie do powstania hipoteki, a nie do jej przeniesienia, chociażby w zmienionej postaci, do innej księgi wieczystej.

W końcu uznał za bezpodstawne zarzuty naruszenia art. 34, 32 i 31 u.k.w.h. podnosząc, że skoro była wyłączona rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, to nieistotna była okoliczność kto był właścicielem nieruchomości w chwili dokonywania spornych wpisów. Podkreślił, że w tym wypadku wpis dokonany został na podstawie ustawy i dlatego nie zachodziła potrzeba dołączenia dokumentów, o których mowa w art. 31 i 32 u.k.w.h. Poza tym stwierdził, że Sąd pierwszej instancji nie naruszył też art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., skoro na zasadzie wyjątku miał obowiązek w tym wypadku dokonać wpisu z urzędu.

M. P. w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 34 w zw. z art. 32, art. 31 ust. 2, art. 3, art. 5, art. 6 § 3 oraz art. 7 ust. 1 u.k.w.h., a także art. 31 ust. 2 u.k.w.h. oraz na mającym wpływ na wynik sprawy naruszeniu prawa procesowego, a to art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 2 rozporządzenia wniósł o

uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez wykreślenie wpisanych hipotek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sprawy wieczystoksięgowe są rozpoznawane na posiedzeniu niejawnym (art. 626<sup>1</sup> § 1 k.p.c.). Z tego względu rozpoznanie jej na posiedzeniu jawnym jest uprawnieniem sądu, a nie jego obowiązkiem. Wbrew stanowisku skarżącego, S. K. otrzymał odpis skargi kasacyjnej przez doręczenie jej w drodze awizo w dniu 21 listopada 2009 r. Od tej daty biegł dla niego dwutygodniowy termin do wniesienia odpowiedzi na skargę kasacyjną. W tym terminie powinien był się odnieść do zarzutów kasacyjnych. Do rozprawy kasacyjnej miał więc blisko trzymiesięczny okres czasu do ustanowienia pełnomocnika jak i przygotowania przez niego obrony.

Zawiadomienie S. K. o rozprawie wyznaczonej na dzień 18 lutego 2010 r. nastąpiło przez doręczenie w drodze awizo w dniu 28 stycznia 2010 r., a nie w dniu 16 lutego 2010 r. jak podnosił pełnomocnik uczestnika. Bezzasadny był zatem jego wniosek o odroczenie rozprawy kasacyjnej.

Hipoteka łączna powstaje z mocy prawa i polega na tym, że wierzyciel może – według swego uznania – żądać zaspokojenia w całości bądź w części z każdej nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Bezpośrednią konsekwencją ustawowej przyczyny powstania hipoteki łącznej jest to, że jej wpis do ksiąg wieczystych, zakładanych dla nowo powstałych nieruchomości następuje z urzędu (§ 11 ust. 2 rozporządzenia; por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 425/04 niepubl.). Wpis ten ma charakter deklaratoryjny i w istocie stanowi przeniesienie hipoteki jako prawa współobciążającego z księgi wieczystej dla nieruchomości macierzystej do nowej, bądź innej księgi wieczystej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, Biul. SN 2005, nr 9, s. 10).

W judykaturze wyjaśniono także, że ujawnienie z urzędu hipoteki łącznej powinno nastąpić możliwie najwcześniej, niemniej nie ma przeszkód aby dokonać go z urzędu, już po załatwieniu wniosku o założenie nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r. III CSK 356/06 LEX nr 278687). Ustawodawca nie ograniczył żadnym terminem dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej. Podstawą tego przeniesienia jest art. 24 ust. 3 u.k.w.h.

w zw. z art. 11 ust. 2 rozporządzenia. Jest to podstawa procesowa do dokonania z urzędu przeniesienia do współobciążenia przedmiotowych hipotek.

Według Sądów meriti hipoteki wpisane w księdze wieczystej P.(...)1/0 przekształciły się *ex lege* w hipoteki łączne w następstwie połączenia obciążonej nimi nieruchomości lokalowej (art. 22 ust. 1 u.k.w.h.) z nieruchomością wspólną objętą księgą wieczystą nr P.(...)3/0 i następnie na skutek jej podziału (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.).

Skoro hipoteka łączna powstaje z mocy samego prawa, a jej przeniesienie do innej księgi wieczystej następuje z urzędu, to wniosek o jej wpis jest zbędny i może stanowić tylko impuls do dokonania takiej czynności i tak dokonywanej przez sąd samoistnie. Z tych względów nietrafne były zarzuty naruszenia art. 626 § 1 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 2 rozporządzenia i w zw. z art. 626<sup>13</sup> k.p.c.

Przepis art. 34 u.k.w.h. nie miał w sprawie zastosowania już z tego względu, że zaskarżony wpis ograniczał prawo wpisanego jako właściciel w księdze wieczystej nr P.(...)4/0 M. P. Brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości co do tego, że dotyczy on stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej na dzień dokonywania wpisu. W tym czasie skarżący był wpisany jako właściciel w księdze wieczystej nr P.(...)4/0 (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141).

Artykuł 31 ust. 2 u.k.w.h. wskazuje jako podstawę wpisów potrzebnych do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem odpowiednie dokumenty lub orzeczenia sądu. Z kolei art. 32 u.k.w.h. określa jaki dokument jest niezbędny do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego. Zarówno w doktrynie, jak i judykaturze nie budzi jednak wątpliwości zapatrywanie, że przepisy te swymi hipotezami nie obejmują praw powstałych *ipso iure*, w tym powstającej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteki łącznej. Skarżący przeoczył, że w takim wypadku mamy do czynienia tylko z przeniesieniem do nowej księgi wieczystej, w kształcie nieco zmodyfikowanym, wpisu już wcześniej dokonanego.

Ochrona nabywcy nieruchomości utworzonej przez podział nieruchomości wpisanej do nowej lub przyłączonej do innej księgi wieczystej i wykreślenie z niej bez zgody wierzyciela hipoteki łącznej, może nastąpić tylko na podstawie powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Artykuł 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyznacza zakres kognicji sądów merytorycznych obu instancji w sprawach o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887). Użyte w tym przepisie

wyrażenie „bada jedynie” wskazuje jednoznacznie na ograniczony charakter rozstrzygnięcia sądu wieczystoksięgowego. Postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia. Sąd wieczystoksięgowy nie powinien rozstrzygać, czy prawo stanowiące przeszkodę wpisu powstało bądź nie powstało, w wyniku działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. W myśl zasady *in dubio pro principio* brak dostatecznych podstaw do stwierdzenia przez sąd wieczystoksięgowy, że skarżący nabył swą nieruchomość w wyniku działania rękami, bez obciążenia przedmiotowymi hipotekami. Do zbadania, czy w takim wypadku – jak trafnie podniesiono w piśmiennictwie – prawa te istnieją, właściwa jest droga procesu. Tryb procesu z natury rzeczy lepiej jest przystosowany do rozstrzygnięcia sporów, a powództwo unormowane w art. 10 u.k.w.h. jest w tym wypadku sposobem do doprowadzenia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do zgodności z aktualnym, rzeczywistym stanem prawnym. Kryterium prawnym jest tu zawsze obecny stan, a nie stan istniejący w przeszłości (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1997 r., II CKN 110/97, Prok. i Pr. 1998, nr 5, s. 28). Podsumowując ten wątek trzeba stwierdzić, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie zajmuje się kwestią rękojmii (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96 i postanowienie Sądu najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 LEX nr 519937).

Poza tym można zauważyć, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wyrażona w art. 5 u.k.w.h., nie obejmuje zmian stanu prawnego nie będących wynikiem czynności prawnej. Nabycie przez czynność prawną jest niezbędnym warunkiem istnienia rękojmii. Musi to być zatem nabycie pod tytułem szczególnym, w drodze umowy przenoszącej własność konkretnej nieruchomości z osobą wpisaną w księdze wieczystej jako właściciel lub nabycie w ten sam sposób innego prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę przymusową na nieruchomości dłużnika. Hipoteka taka, jest zatem ustanawiana na jednostronny wniosek wierzyciela, na podstawie tytułu wykonawczego w rozumieniu art. 776 k.p.c. i spełnia funkcję szczególnego środka egzekucyjnego.

Z przedstawionych względów nietrafne były zarzuty naruszenia art. 2, art. 3, art. 5, art. 6 § 3 oraz art. 7 ust. 1 u.k.w.h.

Skarga kasacyjna jest obecnie środkiem służącym od prawomocnego orzeczenia, tak sformalizowanym, że jej podstawy są ograniczone tylko do wskazanego naruszenia przez sąd drugiej instancji prawa materialnego, bądź przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to miało istotny wpływ na wynik sprawy. Jest to więc środek kontroli tylko wskazanych błędów prawnych. Nie jest natomiast instrumentem kontroli trafności orzeczenia w tym sensie, że służy do wyeliminowania ewentualnych niewytkniętych uchybień - oczywiście poza kardynalnymi brakami wywołującymi nieważność postępowania przed sądem drugiej instancji. Z tego względu, dla skuteczności skargi w ramach zarzutu kasacyjnego, należy zarówno przedstawić wadliwości jakimi zdaniem skarżącego jest dotknięte orzeczenie i poprawnie je zakwalifikować, tj. wskazać, które przepisy – oznaczone numerem artykułu (paragrafu, ustępu) ustawy zostały naruszone (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 114). Tymczasem, skarżący nie wskazał jako naruszonego art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ani art. 22 ust. 1 u.k.w.h., które stanowiły dla Sądów *meriti* podstawę materialną powstania przedmiotowej hipoteki łącznej. Gdyby skarżący je wskazał jako naruszone i podniósł, czego nie dokonał, że hipoteki wpisane w księdze wieczystej nr P(...)1/0 wobec zaprzestania istnienia przedmiotu nimi obciążonego, tj. nieruchomości lokalowej wygasły, należałoby dopiero rozważyć w drodze wykładni umowy notarialnej z dnia 22 września 2004 r., czy rzeczywiście doszło do zniesienia odrębnej własności lokalu nr 8 o pow. 144,91 m<sup>2</sup>. Gdyby to nastąpiło i na skutek tego przestała istnieć ta nieruchomość lokalowa, to czy skutkiem tego nie było wygaśnięcie figurujących w księdze wieczystej nr P(...)1/0 przedmiotowych hipotek, czy też hipoteka ta jako łączna w dalszym ciągu obciążałaby innego rodzaju nieruchomość, bo nieruchomość gruntową, skoro dotychczasowy lokal stałby się elementem części wspólnej budynku.

Z tych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).