

Sygn. akt IV CSK 385/12

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSA Monika Koba

w sprawie z wniosku Q. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – N. PARK Spółki Komandytowej z siedzibą w W.

przy uczestnictwie Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 lutego 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 20 grudnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2011 r., Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację wnioskodawcy „Q.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – N. Park Spółki komandytowej z siedzibą w W. wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 11 lipca 2011 r., Dz. Kw .../11. Tym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek Spółki o wpis w Dziale IV Księgi wieczystej nr [...] sposobu podziału hipoteki w razie podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali, określonego w umowie kredytu z dnia 20 sierpnia 2008 r., następnie zmienionej przez dodanie w pkt 13 Podrubryki 4.4.1 – „Treść hipoteki” oświadczenia, według którego Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie, na rzecz nabywców, poszczególnych lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami gospodarczymi oraz udziałami w gruncie, z bliżej określonych nieruchomości obciążonych hipoteką kaucyjną łączną, pod warunkiem całkowitego spełnienia przez tych nabywców zobowiązań z tytułu zapłaty całej ceny nabycia lokalu, pomieszczeń gospodarczych, prawa własności gruntu oraz części wspólnych budynku, na bliżej określony rachunek bankowy, celem obsługi zadłużenia wynikającego ze wspomnianej umowy kredytu.

Za podstawę orzeczenia Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia i wnioski.

Podstawę wnioskowanego wpisu stanowić miało wskazane we wniosku oświadczenie z dnia 9 lutego 2011 r., pochodzące od Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej (dalej jako: „Bank”) - uczestniczącej w postępowaniu wieczysto księgowym. Treść oświadczenia odpowiadała treści wpisu. Oświadczenie było opatrzone pieczęcią tego banku oraz podpisane przez B. P. jako zastępcę dyrektora departamentu i T. M. jako naczelnika wydziału. Oddalając wniosek o wpis na podstawie art. 626⁹ k.p.c. Sąd Rejonowy uznał, że oświadczenie to nie spełnia wymagań co do formy, jaką powinien mieć dokument, mający stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 1376 ze zm.; dalej jako „pr. bank.”) wymaga bowiem, aby oświadczenia w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku składane były przez osoby upoważnione do składania tych

oświadczeń. Dlatego poza tym oświadczeniem, konieczne było dołączenie do wniosku o wpis dokumentów wykazujących umocowanie wymienionych osób do złożenia oświadczenia, tj. oryginałów lub urzędowo poświadczonych odpisów pełnomocnictw udzielonych tym osobom oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, z którego wynika umocowanie do udzielenia tych pełnomocnictw. Brak tych dokumentów sprawia, że w świetle art. 95 ust. 1 pr. bank. oświadczenie z dnia 9 lutego 2011 r. nie wystarcza do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego oświadczenie to nie może stanowić samodzielnej podstawy ujawnienia sposobu podziału hipoteki w dziale IV księgi wieczystej. Z oświadczenia tego nie wynika bowiem, że właściciel nieruchomości i wierzyciel hipoteczny, których łączy umowa kredytu z dnia 20 sierpnia 2008 r., zawarli porozumienie w przedmiocie bezobciążeniowego wydziałania lokali z nieruchomości obciążonych hipoteką łączną kaucyjną. Z treści art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej jako „u.k.w.h.”) wynika natomiast, że postanowienia dotyczące sposobu podziału hipoteki, dla swojej skuteczności, wymagają zawarcia umowy. Wymaganie zawarcia tych postanowień w umowie ustanowienia hipoteki oznacza, że powinien być to element oświadczeń woli wierzyciela hipotecznego i właściciela nieruchomości obciążonej. Oświadczenie z dnia 9 lutego 2011 r. stanowi zaś jedynie jednostronne oświadczenie Banku. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawca nie wykazał więc, że porozumienie w przedmiocie bezobciążeniowego wydziałania lokali zostało zawarte, tak jak tego wymaga art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Sąd Rejonowy uznał też, że nie jest dopuszczalne uzależnienie skutków podziału hipoteki łącznej od warunku, co ma miejsce m.in. wtedy, gdy podział następuje wyłącznie w przypadku zapłaty ceny na konkretny rachunek bankowy.

Wnioskodawca zaskarżył w całości postanowienie Sądu Rejonowego apelacją, zarzucając naruszenie art. 76 ust. 4 u.k.w.h., art. 95 ust. 1 pr. bank. oraz art. 130 i 130¹ k.p.c., a ponadto dołączając do apelacji pełnomocnictwa oraz odpis z Krajowego Rejestru Sądowego. Następnie w uzupełnieniu apelacji przedstawił też aneks z dnia 9 lutego 2011 r. do umowy kredytu z dnia 20 sierpnia 2008 r.

Oddalając apelację na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że podstawą ujawnienia w księdze wieczystej sposobu podziału hipoteki może być jedynie porozumienie stron, z tym zastrzeżeniem, iż wymagane jest przedłożenie dokumentu zgodnego z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Nie chodzi tutaj bowiem o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, a tylko w takim przypadku zastosowanie znajduje art. 32 ust. 2 u.k.w.h. Wobec złożenia aneksu z dnia 9 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy przyjął, że według wnioskodawcy ten dokument stanowić ma podstawę wpisu. Wnioskodawca nie wykazał jednak uprawnienia T. M., jako naczelnika wydziału, do działania za wierzyciela hipotecznego. W ocenie Sądu Okręgowego do wniosku o wpis powinny być dołączone dokumenty wykazujące umocowanie do złożenia oświadczenia w imieniu Banku, a kognicją sądu wieczystoksięgowego objęte jest badanie, czy osoba podpisująca dokument w imieniu Banku ma stosowne umocowanie materialnoprawne. Z art. 95 pr. bank. wynika bowiem, że tylko takie osoby mogą w tym zakresie działać w imieniu banku. Zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie nie znajdował zastosowania art. 130 k.p.c., gdyż wniosek o wpis nie był dotknięty brakami formalnymi. Brak pełnomocnictwa materialnego dla osoby reprezentującej bank stanowi bowiem przeszkodę do dokonania wpisu w myśl art. 626⁹ k.p.c. Sąd Okręgowy przyjął dalej, że zawarte w wymienionym aneksie sformułowanie, dotyczące wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wydzielenie z nieruchomości, obciążonej hipoteką łączną, poszczególnych lokali na rzecz nabywców, pod warunkiem spełnienia przez nich zobowiązań z tytułu zapłaty ceny na rachunek obsługi zadłużenia, nie spełnia wymagań przewidzianych w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem w przypadku określenia sposobu podziału hipoteki w umowie, jej podział następuje stosownie do postanowień umowy. Zatem podział taki nie może być uzależniony od zgody wierzyciela, tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie. Podział hipoteki ma nastąpić z chwilą podziału przedmiotu hipoteki, a w niniejszej sprawie wymagana byłaby jeszcze zgoda wierzyciela hipotecznego. Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu wnioskodawcy, że warunek ten dotyczy jedynie podziału przedmiotu hipoteki. Konsekwencją stanowiska wnioskodawcy byłaby faktyczna niemożność podziału przedmiotu hipoteki, tj. wydzielenia kolejnego lokalu, w przypadku, gdy cała cena nie zostanie uiszczona.

Sąd Okręgowy wskazał, że w istocie porozumienie zawiera jedynie zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości, o którym mowa w art. 90 u.k.w.h., które dla swojej skuteczności nie musi być ujawnione w księdze wieczystej. Sąd Okręgowy podkreślił, że w myśl art. 76 ust. 4 u.k.w.h. wpis hipoteki łącznej następuje bądź zgodnie z przepisami ustawy, bądź stosownie do postanowień umowy. W niniejszej sprawie uregulowany został jedynie przypadek całkowitej spłaty zobowiązań przez nabywcę lokalu. Natomiast nie zostały uregulowane pozostałe przypadki, m.in. gdy nie doszło do zapłaty całej ceny przez nabywcę. W tej sytuacji nie może dojść do wpisu w księdze wieczystej ani na podstawie ustawy, ani na podstawie umowy, ponieważ przedłożony aneks nie reguluje tej kwestii. Tymczasem wolą ustawodawcy było to, aby wpis hipoteki łącznej następował automatycznie na podstawie ustaleń zawartych w porozumieniu, o którym wiedzą również osoby trzecie z uwagi na jego ujawnienie w księdze wieczystej.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości. W ramach podstawy przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zarzucił: 1) naruszenie art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 u.k.w.h. polegające na przyjęciu, że w przypadku ujawnienia w księdze wieczystej zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali przepisy te wyłączają stosowanie przepisów prawa bankowego, jeśli chodzi o szczególną formę oświadczeń stanowiących postawę wpisu do ksiąg wieczystych; 2) naruszenie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. i art. 78 k.c. polegające na przyjęciu, że umowa między właścicielem nieruchomości a wierzycielem hipotecznym co do zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu musi zostać załączona do wniosku o wpis w księdze wieczystej, a oświadczenie wierzyciela hipotecznego nie jest wystarczające oraz że zgoda wierzyciela hipotecznego nie może zostać uwarunkowana zapłatą całości ceny nabycia lokalu; 3) naruszenie art. 95 ust. 1 pr. bank. polegające na przyjęciu, że dla ważności dokumentu (oświadczenia) bankowego nie wystarczy złożenie pod nim podpisów przez osoby upoważnione i opatrzenie go pieczęcią banku, ale niezbędne jest także załączenie pełnomocnictw dla osób podpisujących dokument oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego odnoszącego się do banku. Z kolei w ramach podstawy

przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wnioskodawca zarzucił: 1) naruszenie art. 382 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd Okręgowy materiału zebranego w postępowaniu apelacyjnym w postaci załączonych do apelacji oraz do pisma uzupełniającego apelację odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego odnoszącego się do banku, pełnomocnictw osób podpisujących oświadczenie bankowe i aneksu do umowy kredytu, będącej jednocześnie umową o ustanowienie hipoteki; 2) naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegające na przyjęciu, że rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd może badać inne okoliczności, niż treść i formę wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów, w szczególności zakres umocowań osób składających oświadczenie bankowe, chociaż w świetle art. 95 ust. 1 pr. bank. nie jest to element oświadczenia banku, ani treści i formy umowy zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości i wierzycielem hipotecznym co do bezobciążeniowego wyodrębniania lokali, której załączenie do wniosku o wpis nie stanowi wymagania określonego przepisami prawa; 3) naruszenie art. 385 i 386 k.p.c. polegające na oddaleniu apelacji, pomimo braku ku temu podstaw, zamiast zmiany zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy; 4) art. 44 pkt 6 w zw. z art. 43 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm. dalej jako u.k.s.c.) polegające na przyjęciu, że żądanie wpisania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali stanowi wniosek o zmianę treści ograniczonych praw rzeczowych, a nie inny wpis, o którym mowa w art. 44 pkt 6 u.k.s.c. W oparciu o te podstawy wnioskodawca wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że naruszenie art. 385 k.p.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy skargi kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., III CKN 567/00, niepubl.; postanowienie z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 917/00, niepubl.; wyrok z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 327/06, niepubl.; wyrok z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK

294/06, niepubl.; postanowienie z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 481/08, niepubl.; wyrok z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, niepubl.; wyrok z dnia 29 października 2010 r., I CSK 699/09, niepubl.; wyrok z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 405/10, niepubl.). Zgodnie z tym przepisem sąd drugiej instancji obowiązany jest oddalić apelację, jeśli jest ona bezzasadna. Naruszenie tego przepisu może więc polegać na oddaleniu apelacji zasadnej albo na uwzględnieniu apelacji bezzasadnej. Natomiast ocena zasadności apelacji w istocie wiąże się z prawidłowym zastosowaniem innych przepisów postępowania lub prawa materialnego przez sąd drugiej instancji w danej sprawie. Zatem podniesienie w podstawach skargi kasacyjnej naruszenia art. 385 k.p.c. nie może prowadzić do jej uwzględnienia, jeśli nie zostały jednocześnie podniesione naruszenia innych przepisów postępowania lub prawa materialnego prowadzące do wniosku, że sąd drugiej instancji błędnie ocenił zasadność apelacji. Z tych samych względów, samodzielnej podstawy skargi kasacyjnej nie może stanowić naruszenie art. 386 § 1 k.p.c., polegające na błędnym nieuwzględnieniu apelacji przez sąd drugiej instancji i niedokonaniu zmiany zaskarżonego orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2005 r., II CK 37/05, niepubl.; wyrok z dnia 15 marca 2007 r., II CSK 497/06, niepubl.; wyrok z dnia 17 listopada 2010 r., I CSK 75/10, niepubl.; wyrok z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 125/10, niepubl.).

Nie stanowi uzasadnionej podstawy skargi kasacyjnej naruszenie art. 44 pkt 6 w zw. z art. 43 pkt 4 u.k.s.c., dotyczące wysokości opłaty sądowej należnej od wniosku (apelacji) w sprawie o wpis w księdze wieczystej sposobu podziału hipoteki w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali. Po pierwsze rozstrzygnięcie w tym przedmiocie nie zostało zamieszczone w sentencji postanowienia Sądu Okręgowego zaskarżonego skargą kasacyjną, stąd brak w tym zakresie substratu zaskarżenia. Po drugie, pomimo że w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 r., postanowienie sądu drugiej instancji co do kosztów postępowania nieprocesowego, które nie było przedmiotem rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji, podlegało zaskarżeniu zażaleniem do Sądu Najwyższego przewidzianym w art. 394¹ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., to jednak także w tym czasie nie było dopuszczalne kwestionowanie

wymiaru opłaty sądowej należnej od apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2010 r., II PZ 31/10, niepubl.)

Stosownie do treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej i biorąc pod uwagę jedynie materiał procesowy, o którym mowa w tym przepisie, tj. treść wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Na tej samej podstawie prawnej sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest ocenić materialnoprawną skuteczność czynności prawnej, mającej stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012/9/111; z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl.; z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10, OSNC-ZD 2012/2/44; z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09, OSNC 2011/2/21; z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, niepubl.; z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl.; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, niepubl.; z dnia 23 czerwca 2005 r., II CK 92/05, niepubl.; z dnia 27 stycznia 2005 r., V CK 304/04, niepubl.; z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 435/03, niepubl.; z dnia 15 lutego 2002 r., III CKN 613/00, niepubl.). Jeśli zatem czynności prawnej, mającej stanowić podstawę wpisu, dokonała osoba prawna (art. 38 k.c.) albo czynność taka dokonana została przez przedstawiciela (art. 95 § 2 k.c.), ocena skuteczności materialnoprawnej takiej czynności musi dotyczyć także umocowania osób działających za podmiot, w imieniu którego czynność została dokonana i kwestia ta objęta jest kognicją sądu wieczystoksięgowego. Ocena w tym zakresie uwzględniać może jednak tylko materiał określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Biorąc to pod uwagę należy przyjąć, że w ramach materialnoprawnej oceny skuteczności oświadczenia woli złożonego w imieniu Banku w dokumencie z dnia 9 lutego 2011 r., obejmującego aneks do umowy ustanawiającej hipotekę, Sąd Okręgowy był nie tylko uprawniony, ale i obowiązany zbadać, czy oświadczenie to zostało złożone przez osoby umocowane przez Bank do jego złożenia. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przy dokonywaniu ustaleń dotyczących tej kwestii Sąd Okręgowy posłużyć mógł się jedynie dowodami z dokumentów. Zatem wymaganie, aby do wniosku o wpis dołączone zostały dokumenty wykazujące umocowanie udzielone osobom składającym oświadczenie w imieniu Banku i pochodzące od organu Banku uprawnionego do reprezentacji, nie naruszało art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Oceniając możliwość stosowania art. 382 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym należy podzielić dominujący w judykaturze Sądu Najwyższego pogląd, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza zakres kognicji nie tylko sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, ale także sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od dokonanego wpisu albo odmowy jego dokonania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl.; z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10, OSNC-ZD 2012/2/44; z dnia 12 stycznia 2011 r., I CSK 182/10, niepubl.; z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10, niepubl.; z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09, OSNC 2011/2/21; z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 348/08, OSNC-ZD 2010/A/15; z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 239/08, niepubl.; z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08, niepubl.; z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, niepubl.; z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06, niepubl.; z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, niepubl.; z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 543/03, niepubl.; z dnia 23 maja 2003 r., III CKN 109/01, niepubl.; z dnia 1 kwietnia 2003 r., II CKN 1419/00, niepubl.; z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183). Konsekwencją takiej wykładni art. 626⁸ § 2 k.p.c. jest brak możliwości uwzględnienia przez sąd drugiej instancji dokumentów powołanych dopiero w apelacji, a tym samym brak możliwości odpowiedniego (art. 13 § 2 k.p.c.) stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 382 k.p.c., nakazującego sądowi drugiej instancji przyjęcie za podstawę orzekania materiału zgromadzonego w postępowaniu apelacyjnym, oraz art. 381 k.p.c., pozwalającego sądowi drugiej instancji na uwzględnienie nowych faktów i dowodów, które nie mogły być powołane przed sądem pierwszej instancji. Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia ta może jednak przedstawiać się odmiennie w przypadku powołanych dopiero w apelacji dokumentów wskazujących na istnienie przeszkody do dokonania wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2011 r., V CK 220/10, niepubl.; z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 361/05, OSNC 2006/11/190; z dnia 11 stycznia 2000 r., I CKN 337/98, Monitor Prawniczy 2000/7/435; a ponadto nawiązujące do tego nurtu judykatury postanowienie z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, niepubl. oraz postanowienie z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.). Prezentowany jest także pogląd,

że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd drugiej instancji może uwzględnić nowe fakty i dowody, które nie mogły być powołane przed sądem pierwszej instancji, ale musi je ocenić według stanu z chwili dokonania wpisu albo odmowy jego dokonania. Jednak i ten pogląd odnoszony jest jedynie do przeszkód do dokonania wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08, niepubl.) a w pozostałym zakresie nie dopuszcza się możliwości powoływania się dopiero na etapie postępowania apelacyjnego na dalsze dokumenty mające stanowić podstawę wpisu, jeśli w ocenie sądu pierwszej instancji dołączone do wniosku dokumenty nie były wystarczające do jego dokonania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2004 r., II CK 280/03, niepubl.). Dlatego nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. polegający na błędnym pominięciu dołączonych do apelacji dokumentów mających uzasadniać dokonanie wpisu. Jest także inna przyczyna, która nakazywałaby nieuwzględnienie tak sformułowanego zarzutu naruszenia przepisu postępowania. Wbrew twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej, Sąd Okręgowy uwzględnił dokumenty powołane przez skarżącego dopiero w apelacji. Wskazuje na to przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że podstawę wpisu stanowić miał dokument obejmujący aneks z dnia 9 lutego 2011 r. do umowy ustanawiającej hipotekę, który został przedstawiony dopiero w apelacji, a nie powołane we wniosku oświadczeniem z tego samego dnia. Sąd Okręgowy uwzględnił także dołączone dopiero do apelacji odpisy dokumentów obejmujących pełnomocnictwa oraz odpis z Krajowego Rejestru Sądowego. Przemawia za tym podjęta na tym etapie postępowania ocena umocowania osób składających oświadczenia w imieniu Banku. Sąd Okręgowy uznał, że nie zostało wykazane umocowanie T. M. do działania w imieniu Banku pomimo, że był on jedną z dwóch osób, które podpisały wymieniony aneks oraz oświadczenie Banku. Natomiast do apelacji dołączone zostały odpisy dokumentów obejmujących pełnomocnictwa udzielone B. P. - drugiemu występującemu w imieniu Banku pełnomocnikowi oraz K. K., który w tych czynnościach nie uczestniczył.

Przechodząc do oceny podniesionego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 95 ust. 1 pr.bank. należy wskazać, że w przypadku czynności prawnej zabezpieczającej wierzytelność banku, stwierdzonej dokumentem, o którym mowa

w tym przepisie i który na podstawie art. 95 ust. 3 pr.bank. stanowić może podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku, możliwość wykazania w ramach postępowania wieczystoksięgowego istnienia umocowania osób składających oświadczenia woli w imieniu banku przedstawia się tak samo w odniesieniu do czynności prawnej stwierdzonej dokumentem obejmującym oświadczenia woli banku i dłużnika hipotecznego, jak i dokumentem zawierającym jedynie oświadczenie woli banku. Według art. 95 ust. 1 pr.bank. oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku, które dotyczą praw i obowiązków wynikających z zabezpieczeń ustanowionych na rzecz banku, mają moc prawną dokumentów urzędowych i mogą stanowić podstawę wpisu do ksiąg wieczystych. Przepis ten jest przepisem szczególnym względem art. 31 ust. 1 u.k.w.h., według którego wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/2007, OSNC 2008/7-8 poz. 83; wyrok z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 158/07, niepubl.; wyrok z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 209/07, niepubl.). Przy rozpoznawaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej art. 626⁸ § 2 k.p.c. nakazuje badanie dołączonych do wniosku dokumentów także pod względem ich formy. W przypadku powołania we wniosku dokumentów określonych w art. 95 ust. 1 pr.bank. sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest zbadać, czy forma tych dokumentów spełnia wymagania przewidziane w tym przepisie, a więc także to, czy podpisały je osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku. Także w tym zakresie ocena sądu wieczystoksięgowego może zostać dokonana jedynie w oparciu o materiał wskazany w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Dlatego treść i forma dokumentów dołączonych do wniosku musi wskazywać, że osoby podpisujące oświadczenie dotyczące praw i obowiązków majątkowych banku legitymują się stosownym umocowaniem. Podobna ocena Sądu Okręgowego była prawidłowa i nie naruszała art. 95 ust. 1 pr. bank. Jednocześnie trzeba podkreślić, że Sąd Okręgowy badając spełnienie warunków przewidzianych w art. 95 ust. 1 pr.bank.

nie zanegował szczególnego charakteru tego przepisu względem art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zakresie formy dokumentów, w oparciu o które może nastąpić wpis do księgi wieczystej.

Odnosząc się do podnoszonej w związku z naruszeniem art. 32 ust. 2 u.k.w.h. kwestii, czy ujawnienie w księdze wieczystej sposobu podziału hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku wymaga jedynie przedstawienia sądowi wieczystoksięgowemu dokumentu obejmującego oświadczenie woli banku będącego wierzycielem hipotecznym, czy także dokumentu obejmującego oświadczenie woli dłużnika rzeczowego, należy wskazać na art. 95 ust. 4 pr.bank., który do ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku wymaga złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Przepis ten na podstawie art. 95 ust. 5 pr.bank. znajduje odpowiednie zastosowanie w przypadku ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki. Jeśli więc umowne określenie sposobu podziału hipoteki (art. 76 ust. 4 u.k.w.h.) uprzednio ustanowionej już na rzecz banku zakwalifikuje się jako zmianę treści hipoteki, to ujawnienie sposobu podziału takiej hipoteki w księdze wieczystej wymaga przedstawienia – obok oświadczenia woli banku spełniającego wymagania przewidziane w art. 95 ust. 1 i 3 pr.bank. – także oświadczenia woli właściciela nieruchomości w formie pisemnej pod rygorem nieważności stosownie do art. 95 ust. 4 pr.bank. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, niepubl.), a nie jedynie oświadczenia woli banku.

Według art. 76 ust. 1 u.k.w.h., podział nieruchomości obciążonej hipoteką skutkuje obciążeniem hipoteką łączną wszystkich nieruchomości utworzonych w wyniku podziału. Jednakże na podstawie art. 76 ust. 4 zd. pierwsze u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. W art. 76 ust. 4 zd. drugie u.k.w.h. przewidziano jednak, że jeżeli sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.

Możliwość umownego określenia sposobu podziału hipoteki łącznej przewidziana była w art. 76 ust. 4 zd. drugie u.k.w.h. także w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 r., kiedy weszła w życie ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), nowelizująca m.in. ten przepis. Według tego przepisu w poprzednim brzmieniu, art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie miał zastosowania w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeśli podział polegał na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym. W takim przypadku hipoteka ulegała podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Wykładając treść tego przepisu Sąd Najwyższy przyjmował, że jego celem jest wyeliminowanie hipoteki łącznej w takim szczególnym przypadku i obciążenie wydzielanej nieruchomości hipoteką, która będzie odpowiadać części hipoteki pierwotnej określonej według postanowień umowy pomiędzy wierzycielem hipotecznym a dotychczasowym właścicielem nieruchomości ulegającej podziałowi. Natomiast w braku takich postanowień umownych brak było podstawy do wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla wydzielonej nieruchomości hipoteki odpowiadającej części hipoteki obciążającej nieruchomość podlegającą podziałowi. W konsekwencji zaniechanie określenia w umowie między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości, o której mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., sposobu podziału hipoteki na wypadek podziału takiej nieruchomości, prowadziło do wydzielenia nieruchomości wolnej od obciążenia hipotecznego. Z kolei uzgodnienie takiego sposobu prowadziło do obciążenia wydzielonej nieruchomości, zamiast hipoteką łączną, hipoteką o treści ustalonej w oparciu o postanowienia umowy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, niepubl.).

Nowelizując art. 76 ust. 4 u.k.w.h., ustawodawca zachował możliwość umownego określenia przez wierzyciela hipotecznego i właściciela nieruchomości sposobu podziału hipoteki obciążającej nieruchomość, z której wydzielana jest odrębna własność lokalu lub odrębna nieruchomość zabudowana domem jednorodzinnym, wprowadzając ponadto wymaganie ujawnienia takiego sposobu w treści księgi wieczystej. Jednak zamiast wyłączenia zastosowania art. 76 ust. 1

u.k.w.h., wprowadzona została możliwość żądania przez nabywcę wydzielonej nieruchomości podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Oznacza to, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym podział nieruchomości obciążonej hipoteką, polegający na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, prowadzi do powstania hipoteki łącznej na nieruchomościach powstałych w wyniku takiego podziału, za wyjątkiem przypadku, gdy sposób podziału hipoteki dotychczas obciążającej nieruchomość podlegającą podziałowi został ustalony w umowie przez wierzyciela hipotecznego z właścicielem tej nieruchomości oraz ujawniony w księdze wieczystej. Wówczas hipoteka łączna nie powstaje, a hipoteka, która dotychczas obciążała nieruchomość podlegającą podziałowi, ulega podziałowi stosownie do postanowień umowy.

Hipoteka, która powstaje w wyniku podziału nieruchomości, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, z hipoteki dotychczas obciążającej nieruchomość podlegającą podziałowi według postanowień umowy, o której mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., powstaje z mocy prawa, podobnie jak hipoteka łączna, i wpisywana jest z urzędu do księgi wieczystej zakładanej dla wyodrębnionej nieruchomości (por. wymienione postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04). Skoro obecnie obowiązujący art. 76 ust. 4 zd. drugie u.k.w.h. wymaga ujawnienia w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości podlegającej podziałowi, umownego sposobu podziału hipoteki obciążającej tę nieruchomość, to należy przyjąć, że podstawę wpisu hipoteki na wyodrębnianej nieruchomości stanowią mają nie tyle postanowienia umowy regulującej sposób podziału dotychczasowej hipoteki, ile treść księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości podlegającej podziałowi, ujawniająca sposób podziału dotychczasowej. W ustawie nie przewidziano istotnych postanowień, które zawierać powinna umowa ustanawiająca sposób podziału hipoteki, niemniej wpis w księdze wieczystej ujawniający postanowienia takiej umowy pozwalać musi sądowi wieczystoksięgowemu na ustalenie treści wpisywanej hipoteki. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby sposób podziału dotychczasowej hipoteki polegał także

na zrzeczeniu się przez wierzyciela hipotecznego hipoteki, która miałaby obciążać wyodrębnianą nieruchomości.

Zawarte w wymienionym aneksie z dnia 9 lutego 2011 r. postanowienie, według którego Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych lokali, pod warunkiem zapłaty ceny w sposób bliżej określony, nie może jednak zostać zakwalifikowane jako umowny sposób podziału hipoteki przewidziany w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Uzależnienie podziału hipoteki dotychczas obciążającej nieruchomości ulegającą następnie podziałowi, nie tylko od zdarzenia prawnego polegającego na jej podziale, ale także od złożenia przez wierzyciela hipotecznego oświadczenia woli odrębnego od złożonego uprzednio oświadczenia woli ustanawiającego umowny sposób podziału hipoteki, w istocie skutkowałoby przyjęciem, że podział hipoteki następuje nie w oparciu o postanowienia umowne ujawnione w księdze wieczystej, lecz w oparciu o oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego. Natomiast możliwość taką stwarza jedynie art. 76 ust. 2 zd. drugie u.k.w.h., pozwalający wierzycielowi hipotecznemu według swego uznania dokonać podziału hipoteki łącznej pomiędzy poszczególne nieruchomości, a więc dotyczący przypadku, gdy hipoteka łączna już powstała. Wprowadzenie podobnej możliwości w drodze umowy, której celem ma być ustalenie sposobu podziału hipoteki na podstawie art. 76 ust. 4 u.k.w.h., skutkowałoby przyznaniem wierzycielowi hipotecznemu jednostronnego uprawnienia do decydowania o tym, czy hipoteka łączna powstanie, czego ustawa nie przewiduje. Jeśli bowiem wierzyciel hipoteczny niełożyłby oświadczenia woli wyrażającego zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych lokali, a doszłoby do podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo na wydzieleniu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, to na wyodrębnionej nieruchomości powstawałaby hipoteka łączna. Natomiast nabywcy tej nieruchomości przysługiwałoby roszczenie o proporcjonalny podział hipoteki przewidziane w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Oceny tej nie zmienia zamieszczenie w umowie zastrzeżenia, w myśl którego oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego, wyrażające zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu, zostanie złożone pod warunkiem zapłaty ceny w sposób bliżej określony. Niezasadna odmowa złożenia takiego oświadczenia przez wierzyciela hipotecznego, pomimo

ziszczenia się warunku, zmuszałaby nabywcę odrębnej własności lokalu do wytoczenia powództwa o zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do złożenia takiego oświadczenia woli celem uzyskania orzeczenia sądu zastępującego to oświadczenie, mającego stanowić podstawę wpisu, albo do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ust 1 u.k.w.h., kwestionującego prawidłowość wpisu hipoteki łącznej do księgi wieczystej założonej dla odrębnej własności lokalu. To zaś pozostawałoby w sprzeczności z celem nowelizacji art. 76 ust. 4 u.k.w.h., którym było wyważenie interesów wierzyciela hipotecznego i nabywcy wyodrębnianego lokalu. Skarżący nietrafnie zatem zarzucał Sądowi Okręgowemu naruszenie tego przepisu.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., postanowił jak w sentencji.