

Sygn. akt IV CSK 414/12

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. T.  
przy uczestnictwie Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie Oddziału  
Terenowego w S. Filii w K.  
o wpis w księdze wieczystej [...] hipoteki umownej łącznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 7 marca 2013 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.  
z dnia 8 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 8 listopada 2011 r. oddalił wniosek J. T. o wpis w dziale IV bliżej oznaczonej księgi wieczystej hipoteki umownej łącznej na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych uznając, że zamiarem stron było ustanowienie hipoteki jedynie na części nieruchomości objętych tą księgą, a Sąd Okręgowy w Ł. podzielił to stanowisko i postanowieniem z dnia 8 lutego 2012 r. oddalił apelację wnioskodawcy od tego postanowienia. Stwierdził przy tym, że niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki wyłącznie na części nieruchomości, która nie ma charakteru wyodrębnionego ułamkowo udziału.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł. – oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 65, 68<sup>1</sup> ustawy o księdze wieczystej i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. 2001, Nr 124, poz. 1361 ze zm., zwanej dalej: „u.k.w.h.”) w zw. z art. 245 k.c., art. 626<sup>8,9</sup> k.p.c., art. 65 § 2 k.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Powszechnie przyjmuje się, że zdarzenie mające stanowić podstawę wpisu powinno być badane przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem skuteczności materialnoprawnej (por. postanowienie SN z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 21; orzeczenie SN z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36; uchwałę SN z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995r.). Uznaje się przy tym, że z powodu ograniczeń przewidzianych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ocena skuteczności materialnoprawnej danego zdarzenia odbywać się musi jedynie w oparciu o treść i formę dokumentów dołączonych do wniosku o wpis, a możliwość dalszego dociekania, z wykorzystaniem innych środków dowodowych, jest wykluczona.

Zawierana w praktyce w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece umowa o ustanowienie hipoteki jest czynnością prawną wyłącznie rozporządzającą. Jej treść wyraża wolę ustanowienia określonej hipoteki - obciążenia nią oznaczonej nieruchomości (prawa podlegającego obciążeniu hipoteką).

Rację ma Sąd Okręgowy, kiedy twierdzi, że w świetle art. 65 u.k.w.h. właściciel nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą nie może obciążyć hipoteką jedynie niektórych działek wchodzących w skład tej nieruchomości. Niemniej jednak, wbrew stanowisku tego Sądu, z treści § 16 aktu notarialnego sprzedaży z dnia 28 września 2011 r., dołączonego do wniosku o wpis, wynika jednoznacznie, iż obciążenie hipoteką dotyczyło całej nieruchomości objętej księgą wieczystą, a nie tylko wchodzących w jej skład przykładowo wymienionych działek o numerach 110/2 i 108/2. W konsekwencji tym dokumentem wykazano spełnienie - określonych w art. 65 u.k.w.h. - warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia w drodze czynności prawnej hipoteki obciążającej wskazaną we wniosku nieruchomość.

Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać. Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.