

Sygn. akt I CSK 327/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z wniosku Banku [...] S.A. w W.
przy uczestnictwie Gminy L. i Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa
o wpis,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 maja 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika Gminy L.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 11 stycznia 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji uwzględnił wniosek Banku i dokonał wpisu w księdze wieczystej, polegającego na zmianie hipoteki umownej zwykłej wpisanej na rzecz wnioskodawcy na hipotekę umowną łączną zwykłą, wobec odłączenia części nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, dokonanego w następstwie komunalizacji na rzecz uczestnika postępowania Gminy L. i założenia nowej księgi wieczystej KW ...20924/9.

Apelację Gminy, domagającej się zmiany powyższego wpisu hipoteki przez jej wykreślenie z nowo założonej księgi wieczystej, oddalił Sąd odwoławczy postanowieniem z dnia 11 stycznia 2013 r. Sąd drugiej instancji uznał, że przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) zwanego dalej „rozporządzeniem”, nakazuje sądowi, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, z urzędu przenieść do współobciążenia m.in. wszystkie prawa ciężące na nieruchomości. Przepis ten Sąd odwoławczy uznał za normę wykonawczą zapewniającą prawidłowe odzwierciedlenie stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialnoprawnych. W ocenie Sądu drugiej instancji nakaz zawarty w powołanym przepisie § 11 ust. 2 rozporządzenia miał zastosowanie w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy i zasadnie został przyjęty za podstawę dokonanego wpisu, a argumenty i zarzuty apelacji pozostają bez wpływu na ocenę zasadności zaskarżonego nią rozstrzygnięcia.

Uczestnik postępowania Gmina L. zaskarżyła w całości postanowienie Sądu drugiej instancji, opierając skargę kasacyjną na obu podstawach kasacyjnych.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła błędne zastosowanie § 11 ust. 2 rozporządzenia w związku z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.) oraz w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) w następstwie uznania, że po

odłączeniu nieruchomości, stanowiącej własność skarżącej Gminy, z macierzystej księgi wieczystej powstała z mocy prawa hipoteka łączna na rzecz Wnioskodawcy.

Z kolei zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. uzasadnia skarżąca Gmina zaniechaniem przez Sąd II instancji wskazania motywów i podstawy prawnej rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający odtworzenie rozumowania Sądu i tym samym kontroli zaskarżonego postanowienia. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zmianę postanowienia Sądu I instancji przez wykreślenie hipoteki umownej łącznej zwykłej wpisanej na rzecz Wnioskodawcy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej Gmina L. akcentuje pogląd, że hipoteka łączna nie powstaje, gdy obciążenie hipoteką nieruchomości macierzystej nastąpiło już po podziale nieruchomości, która to sytuacja, w ocenie skarżącej, wystąpiła w niniejszej sprawie, bo podział nieruchomości w następstwie komunalizacji nastąpił 27 maja 1990 r., a hipoteki obciążające nieruchomość zostały ustanowione na rzecz Wnioskodawcy później, bo po 1993 r., co nie jest okolicznością sporną. Skarżąca zarzuciła pominięcie przez Sąd art. 76 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h., mającego zastosowanie do każdego zdarzenia prawnego, oraz zaakcentowała, że decyzja Wojewody o deklaratorywnym charakterze potwierdziła skutek prawny powstały wstecznie z mocy ustawy, tj. z dniem 27 maja 1990 r.

Wnioskodawca w swej odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, twierdząc, że nabycie nieruchomości w trybie komunalizacji ma charakter pochodny, a gmina stała się następcą Skarbu Państwa, a więc hipoteka nie wygasła i wymagała jej przeniesienia do nowo założonej księgi wieczystej.

Z kolei uczestnik postępowania – Skarb Państwa w odpowiedzi na skargę kasacyjną poparł skargę kasacyjną Gminy L. i wniósł o jej uwzględnienie przez uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu odpowiedzi wyraził pogląd, że podział nieruchomości nastąpił z dniem przejścia własności na Gminę, tj. 27 maja 1990 r., a Sąd nie zastosował art. 76 ust. 1 u.k.w.h., wobec braku zbadania, czy obciążenie

hipoteką nieruchomości macierzystej nastąpiło przed, czy po nabyciu własności części tej nieruchomości przez Gminę.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec oparcia jej na uzasadnionych podstawach.

Trafnym okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. wobec niewyjaśnienia podstawy prawnej zaskarżonego postanowienia z przytoczeniem tych przepisów prawa, które przesądzają o zasadności uwzględnienia wniosku o wpis. Tymczasem skarga kasacyjna może być oparta także na zarzutach naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., jeżeli wskazane przez Sąd odwoławczy motywy zaaprobowania orzeczenia Sądu I instancji nie są jasne, ani nawet w ogóle znane, co nie tylko osłabia zaskarżone orzeczenie, ale przede wszystkim uniemożliwia dokonanie jego kontroli kasacyjnej. Sąd Najwyższy nie może bowiem samodzielnie rekonstruować powodów, którymi kierował się Sąd drugiej instancji (postanowienie SN z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 148).

Sąd odwoławczy ferując zaskarżone postanowienie nie wskazał jakimi motywami kierował się uznając przepis § 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.), który zakwalifikował trafnie jako przepis zawierający normę wykonawczą, za będący równocześnie podstawą dokonanego wpisu.

Brak ten uzasadnia zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., ponieważ uniemożliwia on dokonanie kontroli kasacyjnej zaskarżonego orzeczenia.

Tymczasem w judykaturze przyjmuje się stanowczo, że sąd wieczystoksięgowy bada podstawę wnioskowanego wpisu nie tylko pod względem formalnym, ale także pod kątem jego materialnoprawnej skuteczności. Zasadnie wywodzi więc strona skarżąca, że przepis § 11 ust. 2 powołanego wcześniej rozporządzenia stanowi jedynie normę wykonawczą, a jego celem jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, uwzględniającego jednak realizację norm materialnoprawnych,

w tym także art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przesądzającego o powstaniu hipoteki łącznej. Innymi słowy, § 11 ust. 2 powołanego rozporządzenia jest jedynie podstawą procesową dokonania z urzędu przeniesienia do współobciążenia przedmiotowych hipotek, które powstają jednak na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., co wymaga uprzedniego dokonania oceny wystąpienia materialnoprawnych przesłanek określonych w tym ostatnio wymaganym przepisie w celu stwierdzenia powstania hipoteki łącznej (por. postanowienia SN: z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, niepubl., z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.; z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, niepubl.).

Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera takiej niezbędnej analizy przesłanek materialnoprawnych powstania hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., błędnie traktując jako wystarczającą podstawę dokonania wpisu takiej hipoteki łącznej jedynie § 11 ust. 2 cyt. rozporządzenia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną uczestniczki postępowania i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.