Sygn. akt I CSK 631/13

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)
SSN Agnieszka Piotrowska
SSA Elżbieta Fijałkowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku U. S.
przy uczestnictwie […] o odłączenie z księgi wieczystej działki gruntu nr 41/1,
założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis własności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 września 2014 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 14 marca 2013 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację od rozstrzygnięcia o wpisie hipotek przymusowych w dziale IV księgi wieczystej […] i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w L. w osobie referendarza sądowego, w dniu 11 kwietnia 2012 roku, założył księgę wieczystą dla działki gruntu nr 41/1 o obszarze 706 m^2,

położonej w obrębie ewidencyjnym nr 12 w L., po odłączeniu tej nieruchomości z księgi wieczystej […]. Jako właściciele zostali ujawnieni U. i Z. małżonkowie S. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w L. z dnia 14 października 2009r. sygn. akt I Ns …/09 w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości. Jednocześnie w nowo założonej księdze, po przeniesieniu do współobciążenia, dokonano z urzędu wpisów: o przyłączeniu do toczącej się egzekucji z udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości, stanowiącego własność M. K., w sprawie […], jak również trzech hipotek przymusowych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, z tytułu nieopłaconych, przez M. K., składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, obciążających udział wynoszący 1/2 część nieruchomości.

Skargę na wpis polegający na przeniesieniu wpisów z działu III i IV księgi wieczystej […] do nowozałożonej księgi wieczystej […] złożyła U. S. i wniosła o wykreślenie wszelkich wpisów z działu III i IV księgi wieczystej Kw. […].

Sąd Rejonowy rozpoznający sprawę na skutek złożonej skargi, postanowieniem z dnia 27 czerwca 2012 roku, utrzymał w mocy zaskarżony wpis. W uzasadnieniu wskazał, że w sprawie ma zastosowanie § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, w myśl którego w razie 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. Sąd wieczystoksięgowy jest związany stanem rzeczy, istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu, a zatem nie może brać pod uwagę stanu rzeczy, istniejącego w chwili uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności, to jest w dniu 5 listopada 2009 roku. W chwili złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej, to jest 10 lutego 2012 roku, księga […] była obciążona trzema hipotekami oraz ostrzeżeniem o przyłączeniu się do egzekucji. Odwołując się do art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) stwierdził, że w razie podziału nieruchomości, hipoteka obciążająca tę nieruchomość obciąża wszystkie

nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2013r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację U. i Z. małżonków S. wniesioną od wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej […]. Podzielając stanowisko Sądu I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd odwoławczy wskazał na treść przepisu art. 626^8 § 2 k.p.c., który określa kognicję Sądu wieczystoksięgowego do badania, czy wpis jest zgody z prawem w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy złożonych dokumentów. Odwołał się do uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09 (OSNC 2010/6/84), zgodnie z którą przy dokonywaniu wpisu w księdze wieczystej decyduje stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku. Ponadto powołując się na treść art. 76 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym od 20 lutego 2011r. wskazał, że hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233, 626^2, 626^8, 629^9 k.p.c. oraz prawa materialnego art. 65 ust. 1, 76, 111^1, 31,32, 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 140 k.c. i wniosła o „uchylenie i zmianę postanowienia w całości poprzez wykreślenie wszystkich obciążeń z działu III i IV księgi wieczystej […].

Postanowieniem z dnia 27 maja 2013 r. Sąd Okręgowy odrzucił skargę kasacyjną w części dotyczącej rozstrzygnięcia o wpisie ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej […].

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398^3 § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. określającego zasadę swobodnej oceny

dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bowiem bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów meriti i nie jest objęte kontrolą kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124 oraz z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, postanowienie z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11). W konsekwencji poprzez zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie było skuteczne i możliwe kwestionowanie nieuwzględnienia przez Sąd wieczystoksięgowy postanowienia o zniesieniu współwłasności.

Bezzasadne były zarzuty naruszenia art. 626^2 k.p.c. i 626^9 k.p.c. uzasadnione przez skarżącą „brakiem wniosku właścicieli o wpis hipotek". Przeniesienie do współobciążenia hipotek do innej księgi wieczystej w sytuacji przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej nie następuje na wniosek lecz z urzędu (por. § 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).

Na uwzględnienie natomiast zasługiwał zarzut błędnego zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie z przepisem art. 76 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Powstaje ona z mocy prawa z chwilą podziału nieruchomości uprzednio obciążonej hipoteką, a sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, przenieść z urzędu do współobciążenia także tę hipotekę (§ 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). Treść tego przepisu wskazuje, że hipoteka 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. W takiej sytuacji sąd wieczystoksięgowy nie przenosi do nowej księgi wieczystej, utworzonej dla nieruchomości powstałej

w wyniku podziału, hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą. Zgodnie bowiem z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka łączna w takiej sytuacji nie powstaje i omawiany przepis, podobnie jak wskazany § 11 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego, nie mają zastosowania. Okoliczność, czy obciążenie nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale należy do ustawowych przesłanek art. 76 ust. 1 u.k.w.h., stosowanego przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu. Ocena, czy ta ustawowa przesłanka powstania hipoteki łącznej występowała, a zatem czy obciążenie nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po podziale nieruchomości należała do obowiązku Sądu. Bez zbadania tej okoliczności sąd nie mógłby w ogóle stosować przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h., do czego zobowiązuje go ustawa (uchwała SN z dnia 13 października 2004 r. III CZP 52/04, OSNC 2005/10/167).

Uzasadniając poprawność dokonanego współobciążenia hipoteką Sąd Okręgowy powołał się na zdanie 2 przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h, zgodnie z którym hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział. Przepis ten obowiązywał od 20 lutego 2011 r. (art. 14 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw Dz.U.2009.131.1075) do 19 lipca 2012 r. tj. dnia utraty mocy. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. (Dz.U.2012.827). przepis art. 76 ust. 1 zd. 2 u u.k.w.h znany został za niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Wobec tego w dniu 14 marca 2013 r. nie mógł stanowić podstawy do orzekania przez Sąd Okręgowy.

Nie ma racji Sąd Okręgowy, że zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego, określony w art. 626^8 § 2 k.p.c. ograniczał go w badaniu, kiedy nastąpił wpis hipoteki na nieruchomości macierzystej i kiedy nastąpił podział tej nieruchomości.

Zgodnie z jego treścią sąd wieczysto-księgowy rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wbrew językowej wykładni tego przepisu, sąd obejmuje badaniem także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia. Natomiast wyklucza przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie

własnych ustaleń. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie miała jednak miejsca.

Wniosek o odłączenie z księgi wieczystej działki przypadającej na wyłączną własność małżonkom S., założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności złożony został w dniu 10 lutego 2012 r. Do wniosku dołączono prawomocny odpis postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 14 października 2009 r. z poświadczeniem prawomocności wraz z opisem i mapą wypisem z rejestru gruntów. Dodać należy, że w realizacji obowiązku wynikającego z art. 36 ust. 1 Sąd Rejonowy orzekający o zniesieniu współwłasności zawiadamia Sąd wieczystoksięgowy o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Stwierdzenie zatem kiedy nastąpił podział nieruchomości nie wymagało przeprowadzania żadnych własnych dowodów i czynienia przez Sąd własnych ustaleń. Sąd wieczystoksięgowy zawsze bada, czy mająca stanowić podstawę wpisu czynność prawna jest zgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i w razie stwierdzenia takiej niezgodności, tzn. nieważności czynności (art. 58 § 2 k.c.), oddali wniosek. Jeśli natomiast podstawą wpisu jest orzeczenie sądowe Sąd wieczystoksięgowy nie może badać merytorycznej zasadności tego orzeczenia, bada jedynie, czy zawiera ono wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu, czy jest prawomocne i czy z przyczyn technicznych nadaje się do wpisu. Skoro do wniosku dołączone zostało prawomocne orzeczenie, to na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy był związany tym konstytutywnym postanowieniem znoszącym współwłasność nieruchomości i stanem prawnym istniejącym od dnia 5 listopada 2009 r. tj. uprawomocnienia się postanowienia.

Przeszkodą w badaniu czy obciążenie macierzystej nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale nie była uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84, na którą powoływał się Sąd Okręgowy. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podniósł, że wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej. Dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku stanowiłoby przekroczenie granic kognicji Sądu wieczystoksięgowego. W rozpoznawanej sprawie wpis ograniczał się wyłącznie do

badania dokumentów i treści księgi wieczystej. Nie istniał też problem konkurencyjności wniosków, gdyż według ustaleń Sądu na skutek wcześniejszego wniosku o wpis hipotek przymusowych udział współwłaściciela M. K. był już obciążony (art. 65 ust. 3 u.k.w.h.). Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego (art. 626^8 § 2 k.p.c.) nie stanowił zatem ograniczenia w badaniu, kiedy nastąpiło obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową i jej podział, a w konsekwencji czy Sąd miał obowiązek przenieść z urzędu do współobciążenia także tę hipotekę (por. § 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). Dodać należy, że 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, postanowienie SN z dnia 18.02.2010 r. II CSK 406/09). Postępowanie wieczystoksięgowe ma szczególny charakter i powinno zmierzać, w ramach wyznaczonych przepisem art. art. 626^8 § 2 k.p.c., do ujawnienia w księdze wieczystej stanu aktualnego, zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Przywołany w skardze przepis art. 111^1 u. k. w. h. nie miał zastosowania w sprawie. Reguluje on hipotekę przymusową łączną, o skutkach określonych w art. 76 ust. 2 i 4 u.k.w.h., do której ma zastosowanie przepis art. 109 u.k.w.h. Zarzucając naruszenie przepisu art. 31 u.k.w.h skarżąca nie wskazała na czym, w jej ocenie, polegała błędna jego wykładnia lub niewłaściwe zastosowanie, jaka powinna być wykładnia prawidłowa lub jaki inny przepis należało zastosować.

Wobec tego na podstawie art. 398^{15} § 1 k.p.c. zd. 1 w zw. zw. art. 108 § 2, 391 § 1, art. 398^{21} i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie o wpisie hipotek przymusowych w dziale IV księgi wieczystej […] i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.