



Sygn. akt IV CK 376/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Wielobranżowego

"L." Spółki z o.o. w S.

przeciwko [...] Bank Polska SA w G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 19 stycznia 2006 r.,

kasacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 13 października 2004 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania, pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „L.” z siedzibą w S., w pozwie skierowanym przeciwko [...] Bank Polska S.A. w G., wnosila o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., z rzeczywistym stanem prawnym przez orzeczenie nakazu wykreślenia hipoteki w kwocie 335 000 zł, wpisanej w dniu 12 stycznia 2000 r. w dziale IV wymienionej księgi na rzecz Banku [...] S.A. na nieruchomości będącej własnością powodowej spółki.

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2003 r. Sąd Rejonowy w W. uwzględnił powództwo, przyjmując za podstawę orzeczenia następujący stan faktyczny.

W dniu 19 listopada 1999 r. między J. L. i spółką z o.o. „M.” z siedzibą w P., jako przystępującymi do długu, a P. M. i L. M., jako dłużnikami, przy udziale Banku [...], zawarta została umowa przystąpienia do długu wynikającego z umowy o factoring w formie nieodnawialnej linii factoringowej z dnia 16 stycznia 1999 r. Strony stwierdziły, że dług wynikający z umowy o factoring wynosi 712 731,18 zł oraz 14 296,44 zł z tytułu odsetek za opóźnienie, po czym postanowiły, że jedną z form zabezpieczenia spłaty powstałego zadłużenia będzie ustanowienie hipoteki zwykłej w kwocie 435 000 zł na nieruchomości stanowiącej własność J. L., objętej księgą wieczystą nr [...].

W dniu 1 grudnia 1999 r. utworzona została spółka z o.o. pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „L.” z siedzibą w S., w której J. L. objął 4 285 udziałów po 100 zł każdy, przy czym na pokrycie 3900 udziałów zobowiązał się wnieść do spółki m.in. własność nieruchomości mającej urzędzoną księgą wieczystą nr [...]. W wykonaniu tego zobowiązania umową notarialną z dnia 16 grudnia 1999 r. J. L. przeniósł na powodową spółkę m.in. prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Dnia 26 września 2000 r. w dziale II wymienionej księgi, w miejsce J. L., wpisano jako właściciela Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „L.” spółkę z o.o.

W dniu 15 grudnia 1999 r. Bank [...], powołując się na art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 ze zm. – dalej: „Pr.

bank.”), złożył wniosek o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki zwykłej w kwocie 335 000 zł z odsetkami w wysokości 18 % w stosunku rocznym, do którego dołączone zostało oświadczenie z dnia 9 grudnia 1999 r., podpisane przez uprawnionego do reprezentacji dyrektora Banku, stwierdzające, że Bank wyraził zgodę na przystąpienie przez J. L. do długu P. M. i L.M. wynikającego z umowy o factoring oraz że zabezpieczenie spłaty tego długu stanowi m.in. ustanowienie hipoteki zwykłej w kwocie 335 000 zł na nieruchomości będącej własnością J. L., objętej księgą wieczystą nr [...]. W dniu 12 stycznia 2000 r. Sąd Rejonowy dokonał w dziale IV księgi wieczystej nr [...] wpisu o treści: hipoteka w kwocie 335 000 zł oprocentowana w wysokości 18 % w stosunku rocznym na rzecz Banku [...] z tytułu umowy o przystąpienie do długu wynikającego z umowy o factoring w formie nieodnawialnej linii factoringowej Nr [...] z dnia 16 stycznia 1999 r. w kwocie 712 731,18 zł. Termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30 listopada 2000 r. Jako podstawę wpisu Sąd wskazał wniosek o wpis oraz powołane oświadczenie z dnia 9 grudnia 1999 r.

Na skutek przekształceń własnościowych pozwany [...] Bank Polska S.A. stał się następcą prawnym Banku [...].

Sąd Rejonowy uznał, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nr [...] jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym przede wszystkim z tej przyczyny, że oświadczenie Banku [...] z dnia 9 grudnia 1999 r., wskazane jako podstawa wpisu hipoteki, nie stanowiło wystarczającej podstawy wpisu. Składając wniosek o wpis, Bank powołał się na art. 95 Pr. bank., który stanowił, że „księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania, warunków spłaty, mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych. Dokumenty te są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi

wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.” Na tle tego przepisu w doktrynie wyrażane są rozbieżne zapatrywania co do tego, czy wymieniony w nim dokument bankowy stanowi wystarczającą podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku. Zdaniem Sądu Rejonowego za przekonywającą należy uznać koncepcję przyjętą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 21/01, według której dokumenty wymienione w art. 95 Pr. bank. stanowią podstawę wpisu hipoteki, jeżeli oświadczenie woli o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku złożone zostało w formie aktu notarialnego (OSNC 2002, nr 1, poz. 5). Zatem niedopuszczalne było – stwierdził Sąd Rejonowy – dokonanie w księdze wieczystej nr [...] wpisu hipoteki na podstawie oświadczenia Banku [...] z dnia 9 grudnia 1999 r. Konstatacji tej nie zmienia zresztą przyjęcie odmiennego zapatrywania w omawianej kwestii, ponieważ oświadczenie z dnia 9 grudnia 1999 r. nie odpowiadało wymaganiom określonym w art. 95 Pr. bank. Wykładnia językowa powołanego przepisu prowadzi do wniosku – stwierdził Sąd Rejonowy – że zawiera on zamknięty katalog czynności, które mogą być objęte oświadczeniem stanowiącym podstawę wpisu hipoteki, do czynności tych nie należy natomiast umowa przystąpienia do długu dłużnika banku. Poza tym wpis hipoteki dokonany w dniu 12 stycznia 2000 r. pozostawał w sprzeczności z treścią umowy przystąpienia do długu, w której była mowa o ustanowieniu hipoteki w kwocie 435 000 zł, nie zaś 335 000 zł.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji pozwanego Banku, opartej na naruszeniu przepisów art. 5 i art. 95 Pr. bank. oraz art. 321 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 13 października 2004 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Sąd ten przeprowadził następującą argumentację.

Wytaczając powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, powód powinien sprecyzować żądanie pozwu w taki sposób, aby w wyniku jego uwzględnienia ujawniony został rzeczywisty stan prawny; jeżeli żądanie nie odpowiada temu wymaganiu, powództwo nie może być uwzględnione. Sąd Okręgowy podziela wprawdzie pogląd Sądu pierwszej instancji, że – ze względu na niezłożenie oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego – hipoteka w kwocie 335 000 zł z odsetkami w wysokości 18 % w stosunku rocznym

niż została ustanowiona, niemniej powództwo nie może być uwzględnione, ponieważ strona powodowa żądała jedynie wykreślenia hipoteki w kwocie 335 000 zł, a nie objęła żądaniem wykreślenia wpisu o oprocentowaniu w wysokości 18 % w stosunku rocznym. W konsekwencji uwzględnienie tak sprecyzowanego żądania prowadziłoby do pozostawienia w dziale IV księgi wieczystej nr [...] wpisu o treści: „.....oprocentowana w wysokości 18 % w stosunku rocznym”, co oznaczałoby, że uwzględnienie powództwa nie doprowadziło do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego. W tej sytuacji, skoro w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu, powództwo podlegać musi – stwierdził Sąd Okręgowy – oddaleniu.

Powodowa spółka złożyła od wyroku Sądu Okręgowego kasację, w której – powołując się na obydwie podstawy określone w art. 393<sup>1</sup> k.p.c. – zgłosiła wniosek o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie zmianę i orzeczenie po myśli żądania pozwu. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie przepisów: art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.; jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”) przez przyjęcie, że żądanie pozwu dotyczyło wykreślenia części wpisu hipoteki, podczas gdy na tle definicji zawartej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. pojęcie takie nie istnieje, oraz art. 68 i 69 u.k.w.h. przez przyjęcie, że hipoteka i jej oprocentowanie funkcjonują niezależnie od siebie, wobec czego nakazanie wykreślenia hipoteki wpisanej pod określoną pozycją i sygnaturą akt wpisu w księdze wieczystej nie oznacza jednoczesnego przesądzenia losu należności ubocznych powiązanych z hipoteką. W ramach drugiej podstawy postawiła natomiast zarzut obrazy art. 321 § 1 k.p.c. przez dokonanie niedopuszczalnej wykładni żądania pozwu i przyjęcie, że chodziło w nim o wykreślenie samego wpisu hipoteki bez powiązanego z nią oprocentowania, oraz że żądanie wykreślenia oznaczonej hipoteki nie wystarczy do uwzględnienia merytorycznie usprawiedliwionego powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że – ze względu na regulację zawartą w art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych ( Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) – do rozpoznania złożonej kasacji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu są one powoływane w uzasadnieniu.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Wyrażona w powołanym przepisie zasada rządząca rozstrzygnięciem spraw w procesie cywilnym oznacza, że zakres wyrokowania jest określony żądaniem powoda, wobec czego wyrokowanie nie może obejmować przedmiotu, który nie był objęty żądaniem (*ne eat iudex ultra petita partium*). Za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego trzeba uznać stanowisko, że przepis art. 321 § 1 k.p.c. ma zastosowanie także w sprawach o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zatem uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy z objętym żądaniem pozwu, jeżeli natomiast stan prawny nieruchomości okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas w przedmiocie nieobjętym żądaniem pozwu (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165, czy z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, niepubl.).

Obowiązywanie zasady wyrażonej w art. 321 § 1 k.p.c. nie oznaczało jednak, że samo sformułowanie żądania pozwu stało na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa.

Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego żądał powód (*aliud*), więcej niż żądał powód (*super*), ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Zakaz orzekania ponad żądanie

odnosi się zatem bądź do samego żądania (*petitum*), bądź do jego podstawy faktycznej (*causa petendi*). W przepisie art. 321 § 1 k.p.c. jest bowiem mowa o żądaniu w rozumieniu art. 187 § 1 k.p.c., a w myśl tego przepisu obligatoryjną treść każdego pozwu stanowi dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Związanie granicami żądania nie oznacza jednak, że sąd jest w sposób bezwzględny związany samym sformułowaniem żądania. Jeżeli sformułowanie konkluzji pozwu jest niejasne czy niewłaściwe, sąd może je stosownie zmodyfikować, z tym że musi uczynić to zgodnie z wolą powoda. Odmienne ujęcie tej kwestii byłoby przejawem niczym nieuzasadnionego formalizmu i prowadziło do wypaczenia zasady wyrażonej w art. 321 § 1 k.p.c.

W niniejszej sprawie żądanie pozwu dotyczyło usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez orzeczenie nakazu wykreślenia wpisu hipoteki i oparte zostało na twierdzeniach, że wpis dokonany został bez ważnej podstawy, ponieważ do ustanowienia hipoteki w istocie nie doszło. Precyzując żądanie pozwu, powódka oznaczyła księgę wieczystą, kwotę hipoteki, wierzyciela hipotecznego oraz datę dokonania wpisu. Istotnie w konkluzji pozwu nie dodała, że chodzi także o wykreślenie wpisu dotyczącego odsetek w wysokości 18 % w stosunku rocznym, jednak okoliczności faktyczne przytoczone dla uzasadnienia żądania dotyczyły zarówno kwoty hipoteki, jak i przypadających od tej kwoty odsetek. Skarżąca utrzymywała bowiem, że do ustanowienia hipoteki w ogóle nie doszło. W tej sytuacji było oczywiste, że wolą powódki było orzeczenie nakazu wykreślenia hipoteki „wraz z odsetkami”, a brak w konkluzji pozwu wzmianki o oprocentowaniu był jedynie wynikiem nieprecyzyjnego sformułowania zgłoszonego żądania. Jeżeli sąd zamierzał uwzględnić powództwo, władny był odpowiednio zmodyfikować sformułowanie żądania i objąć swoim orzeczeniem wszystkie elementy wpisu, było bowiem jasne, że taka modyfikacja byłaby zgodna z wolą strony powodowej. Podniesiony w kasacji zarzut naruszenia przepisu art. 321 § 1 k.p.c. uznać trzeba zatem za uzasadniony.

Wobec zasadności podstawy kasacyjnej z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. rozważanie podniesionego w kasacji zarzutu naruszenia prawa materialnego trzeba z kolei uznać za przedwczesne.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>13</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 393<sup>19</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.