



Sygn. akt IV CSK 209/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Maria Grzelka

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa M.J.

przeciwko Bankowi [...]SA.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 11 października 2007 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 7 grudnia 2006 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od powódki na rzecz
pозwanego kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka M.J. domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw nr [...] w rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości poprzez wykreślenie w dziale IV tej księgi hipoteki zwykłej, obejmującej kwotę 1.025.000 zł i ustanowionej na rzecz pozwanego – Banku S.A.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że w 1997 r. jako właściciel nieruchomości wpisane było Przedsiębiorstwo W. – Spółka z o.o., na wniosek którego (z dnia 27 września 2000 r.) wpisano w księdze wieczystej hipotekę zwykłą na rzecz Banku S.A., w kwocie 1.025.000 zł; wpis ten odpowiadał treści oświadczenia banku z dnia 25 września 2000 r. O wpisie powiadomiony został wnioskodawca (właściciel nieruchomości) i Bank, a wpis uprawomocnił się. W dniu 14 lutego 2002 r. jako właścicielkę nieruchomości wpisano powódkę na podstawie umowy przenoszącej własność w celu zwolnienia się z długu. W dniu 20 sierpnia 2002 r. (w tzw. aneksie) zmieniono treść umowy kredytowej z dnia 25 września 2000 r. w zakresie dotyczącym odsetek. Umowa kredytowa łączyła poprzedniego właściciela nieruchomości (Przedsiębiorstwo W. – Spółkę z o.o.) oraz pozwany Bank; hipoteka umowna służyła zabezpieczeniu wierzytelności kredytowej wynikającej z tej umowy kredytowej.

W ocenie Sądu Rejonowego, w chwili dokonywania wpisu w dniu 28 września 2000 r. art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 1999 r., nr 40, poz. 399) nie wymagał oświadczenia właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego, jeżeli wpis dokonany został na podstawie dokumentu wydanego w trybie art. 95 prawa bankowego z 1997 r. Dokument taki (oświadczenie Banku) został złożony i stwierdzał udzielenie kredytu, zasady oprocentowania, warunki spłaty, opatrzone go pieczęcią Banku oraz podpisany został przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w jego imieniu. Przy wystawieniu takiego dokumentu bank nie musiał powoływać się na przepis art. 95 prawa bankowego. W stanie prawnym ukształtowanym ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r. o zmianie ustawy o BGG i innych niektórych ustaw (Dz.U. z 1999 r., nr 40, poz. 399) przepis art. 95 prawa bankowego unormował jedynie samą podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej, a nie cały tryb jej ustanowienia.

Podstawą wpisu hipoteki było oświadczenie Banku, a nie sam wniosek dłużnika o taki wpis. Treść dokonanego przez Sąd wpisu odpowiada treści tego oświadczenia Banku.

Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki. Sąd ten podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy. Obszerne uzasadnienie rozstrzygnięcia poświęcone zostało kwestii skutecznego ustanowienia hipoteki zwykłej na nieruchomości poprzednika prawnego powódki (na podstawie przepisów obowiązujących w czasie dokonywania wpisu) oraz zgodności treści wpisu z treścią złożonego wniosku o wpis. Sąd Rejonowy zaznaczył rozbieżność stanowisk co do tego, czy art. 95 prawa bankowego z 1997 r. (w brzmieniu obowiązującym w chwili dokonywania wpisu hipoteki do księgi wieczystej, tj. we wrześniu 2000 r.) był przepisem szczególnym w stosunku do art. 245 k.c., a więc – czy do ustanowienia hipoteki umownej na rzecz Banku wystarczające było zachowanie zwykłej formy pisemnej. Sąd Okręgowy opowiedział się za poglądem, zgodnie z którym we wrześniu 2000 r. do ustanowienia hipoteki na rzecz banku nie było wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku w formie aktu notarialnego, bowiem podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej był dokument bankowy w rozumieniu art. 95 prawa bankowego. Przepis ten stanowił *lex specialis* w stosunku do art. 245 § 2 k.c. w zakresie formy czynności prawnej i jednocześnie – *lex specialis* w stosunku do art. 32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie określenia podstawy wpisu do księgi wieczystej. Sąd Okręgowy nie dostrzegł też sugerowanej w apelacji powódki niezgodności treści wpisu hipoteki z treścią wniosku o wpis, akcentując regułę, iż sąd wieczystoksięgowy powinien dokonywać wpisu w granicach wniosku (s. 10v – 12 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

W obszernej skardze kasacyjnej powódki podzielono zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 212 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. i art. 252 k.p.c., a także liczne zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego wyszczególnione szczegółowo w pkt 1 – 10 skargi kasacyjnej. Z treści uzasadnienia wniosku skarżącej o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania i motywacji podstaw kasacji wynika to, że najistotniejszy jest zarzut

naruszenia przepisu art. 95 prawa bankowego (w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r. o zmianie ustawy o BF6., Dz.U. z 1999 r., nr 40, poz. 399), art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c. w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 87 ust. 1 Konstytucji w wyniku przyjęcia, iż do ustanowienia hipoteki zwykłej zabezpieczającej wierzytelność kredytową banku nie było wymagane złożenie oświadczenia woli przez właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę w wyniku orzeczenia co do istoty sprawy, ewentualnie – o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nie może być brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym zarzut braku wykazania przez Bank, że na oświadczeniu z dnia 25 września 2000 r. złożyły podpisy osoby odpowiednio umocowane. Zarzut ten pojawił się jedynie w części motywacyjnej skargi kasacyjnej, natomiast nie został powiązany ze wskazaniem odpowiedniego przepisu prawa.

To samo odnosi się do zarzutu naruszenia przepisów postępowania (s. 2 skargi). Jeżeli według skarżącej, kredyt istotnie został udzielony kredytobiorcy w euro (a nie w złotych), to kwestia ta powinna być jednak podnoszona w ramach ewentualnego zarzutu naruszenia odpowiednich reguł wykładni oświadczenia woli stron umowy kredytowej, a nie w sposób prezentowany w skardze.

2. Strona powodowa wносиła o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości przez wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej hipoteki zwykłej. Podobnie jak w apelacji, w skardze kasacyjnej starano się wykazać, że nie doszło do skutecznego ustanowienia hipoteki zwykłej na nieruchomości jej poprzednika prawnego (we wrześniu 2000 r.), ponieważ nie dochowano formy aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela nieruchomości obejmującego ustanowienie takiej hipoteki. Prawną wadliwość wpisu upatruje się też w kasacji w braku zgodności między treścią wniosku o wpis tej hipoteki a treścią jej wpisu w księdze wieczystej. W drugiej części skargi wskazano bowiem – jak to określono - „przyczyny formalne”, z powodu których hipoteka nigdy nie mogła zostać wpisana w postaci ujawnionej we wpisie i w związku z tym powinna zostać wykreślona. Żądanie powódki, oparte na przepisie art. 10 ustawy

z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm. – cyt. dalej jako ustawa z 1982 r.), zmierzało zatem do usunięcia wpisu spornej hipoteki, a nie do sprostowania treści wpisu tego ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej.

Należy jeszcze zwrócić uwagę na to, że w skardze kasacyjnej podnoszono, iż oświadczenie Banku z dnia 25 września 2000 r. nie odpowiadało treści oświadczenia przewidzianego w art. 95 zd. I prawa bankowego (w brzmieniu przyjętym w ustawie z dnia 9 kwietnia 1999 r.).

Ocena zasadności stanowiska strony powodowej może być formułowana - jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy - na podstawie przepisów obowiązujących w czasie dokonywania wpisu hipoteki zwykłej, w tym - przy uwzględnieniu art. 95 prawa bankowego w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r. (Dz.U. z 1999 r., nr 40, poz. 399).

3. W okresie obowiązywania art. 95 prawa bankowego (w brzmieniu przewidzianym w ustawie z dnia 9 kwietnia 2000 r., Dz.U. z 1999 r., nr 40, poz. 399) zarysowały się kontrowersje w zakresie interpretacji tego przepisu i jego relacji do art. 245 k.c. Zgodnie z art. 95 zd. II prawa bankowego, dokumenty wystawione przez bank (przewidziane w zdaniu pierwszym tego przepisu) „są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku”. Pojawiło się zagadnienie, czy do ustanowienia umownej hipoteki zwykłej na rzecz banku niezbędne było złożenie oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego (art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c.), czy art. 95 zd. II prawa bankowego jako przepis szczególny w stosunku do art. 245 k.c. eliminował taką formę oświadczenia woli właściciela nieruchomości.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 21/2001 (OSNC 2002, z. 1, poz. 5) wyrażono stanowisko, zgodnie z którym dokumenty wymienione w art. 95 prawa bankowego z 1997 r. stanowią podstawę hipoteki na użytkowaniu wieczystym przysługującym dłużnikowi banku, jeżeli oświadczenie woli o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku złożone zostało w formie aktu notarialnego. W uzasadnieniu tej uchwały przyjęto m.in. to, że przepis art. 95 prawa bankowego nie obejmuje formy ustanowienia hipoteki, co więcej, w ogóle nie dotyczy

ustanowienia hipoteki, stwierdza jedynie, jakie dokumenty bankowe są podstawą wpisu hipoteki. W literaturze uchwała ta była akceptowana, ale także wzbudziła zastrzeżenia. Należy podzielić trafne stanowisko Sądu Okręgowego nieakceptujące poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w prezentowanej uchwale. Za stanowiskiem eksponowanym przez Sąd Okręgowy przemawiają istotne argumenty prawne.

Należy zaznaczyć, że banki miały (w czasie obowiązywania art. 95 prawa bankowego w brzmieniu określonym ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r.) i obecnie mają możliwość ustanowienia hipoteki zwykłej dla zabezpieczenia własnych wierzytelności. Oznacza to konieczność złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zwykłej w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.) i akt ten stanowi wystarczającą podstawę wpisu hipoteki w księdze wieczystej (art. 32 ustawy z 1982 r.). Jeżeli w art. 95 zd. II prawa bankowego przewidziano, że podstawą wpisu hipoteki na nieruchomości dłużnika mogą być także dokumenty bankowe wskazane w art. 95 zd. I prawa bankowego, to legislacyjny sens takiego rozwiązania byłby z pewnością niezrozumiały, gdyby dla ustanowienia tzw. hipoteki bankowej niezbędne było zawsze uzyskanie oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki, złożone w formie aktu notarialnego. Prawny sens przywileju bankowego wyrażonego w art. 95 prawa bankowego sprowadzałby się wówczas jedynie do ułatwienia bankom uzyskania odpowiedniej podstawy wpisu hipoteki w postaci wystawionych przez nie dokumentów bankowych przewidzianych w tym przepisie (por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 21/01). Tymczasem chodzi tu jednak o przywilej znacznie szerszy, obejmujący także sferę samego ustanowienia hipoteki zwykłej jako ograniczonego prawa rzeczowego. Przepis art. 95 zd. II (w brzmieniu określonym przez ustawę z dnia 9 kwietnia 1999 r.) odnosi się także do formy oświadczenia woli właściciela nieruchomości. Oznacza to, że wprowadza on wyjątek od reguły określonej w art. 245 § 2 k.c., przewidującej formę aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela – dłużnika osobistego banku.

Trafnie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zwrócono uwagę na konieczność interpretacji przepisu art. 95 zd. I i II prawa bankowego (w brzmieniu nadanym mu przez ustawę z dnia 9 kwietnia 1999 r.) w kontekście zmian

legislacyjnych dotyczących tzw. hipoteki bankowej dokonanych po dniu 1 kwietnia 2004 r. (Dz.U. 2004 r., nr 91, poz. 870). Zgodnie z art. 95 ust. 4 prawa bankowego, do ustanowienia tzw. hipoteki bankowej jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Niewątpliwie więc przepis art. 95 ust. 4 prawa bankowego statuuje nadal odstępstwo od reguły przewidzianej w art. 245 § 2 k.c., aczkolwiek przy innym ukształtowaniu de lege lata formy oświadczenia właściciela nieruchomości. Trzeba też zwrócić uwagę na prawną motywację regulacji de lege lata w omawianym zakresie. W Uzasadnieniu rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz o zmianie innych ustaw (nowelizującej art. 95 prawa bankowego) wynika wprost, że intencją prawodawcy było wykluczenie (przyjętej m.in. przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 21/01) konieczności zachowania formy notarialnej oświadczenia właściciela nieruchomości i odformalizowanie trybu ustanowienia tzw. hipoteki bankowej (s. 122 – 123 tego Uzasadnienia). Podobna myśl wynika z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., III CZP 50/07 (nieopubl.). W ten sposób potwierdzono, że w art. 95 prawa bankowego przewidziano jednak określony przywilej ustawy banków, polegający na ułatwionym (odformalizowanym) ustanowieniu tzw. hipoteki bankowej dla zabezpieczenia wiarygodności bankowych.

Nie można zatem podzielić zarzutu kasacyjnego wskazującego na naruszenie art. 95 prawa bankowego (w brzmieniu w chwili dokonywania wpisu spornej hipoteki umownej) i art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c. oraz wskazanymi przepisami konstytucyjnymi przy motywacji prezentowanej w skardze. W okresie obowiązywania art. 95 prawa bankowego z 1997 r. (w brzmieniu określonym ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r.) dla oświadczenia właściciela nieruchomości (dłużnika banku) nie była niezbędna forma aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.), przy czym samodzielną podstawę wpisu stanowił dokument banku określony w art. 95 zd. 1 prawa bankowego. Dokument ten należał do kategorii dokumentów określonych w art. 31 ust. 1 ustawy z 1982 r.

4. Hipoteka bankowa mogła być wpisana do księgi wieczystej na podstawie art. 95 prawa bankowego (w brzmieniu obowiązującym w chwili dokonywania

wpisu) tylko wówczas, gdy stanowiący podstawę wpisu dokument odpowiadał cechom dokumentu określonego w art. 95 zd. II prawa bankowego. W rozpatrywanej sprawie dokument taki powinien zawierać oświadczenie stwierdzające powstanie zobowiązania kredytowego określonego kredytobiorcy wobec banku, wysokość uzyskanego kredytu, zasadę oprocentowania i warunki spłaty. Dokument taki jest wystawiony w celu dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej dłużnika banku (kredytobiorcy), a nie innej osoby. Chodzi zatem o odpowiednią indywidualizację wierzytelności banku (przedmiotu zabezpieczenia), dłużnika banku i przedmiotu obciążenia hipotecznego (nieruchomość dłużnika) jako elementy niezbędne i zarazem wystarczające do dokonania wpisu hipoteki zwykłej. Wszystkie te elementy na pewno występują w oświadczeniu pozwanego Banku z dnia 25 września 2000 r. Nie sposób zatem podzielić ogólnego twierdzenia skarżącej, że w rozpatrywanej sprawie wpis hipoteki został dokonany na podstawie „oświadczenia banku o treści niezgodnej z art. 95 prawa bankowego” (pkt 9 zarzutów kasacyjnych i szersza motywacja prawna tego zarzutu na s. 17 skargi).

W oświadczeniu Banku znalazła się m.in. informacja o tym, że „jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustalona została hipoteka zwykła”, a dłużnikowi udzielono kredytu na podstawie stosownej umowy kredytowej. Oznacza to, że kredytobiorca wyraził wolę w zakresie ustanowienia hipoteki na rzecz banku dla zabezpieczenia powstałej wierzytelności kredytowej. Oświadczenie woli kredytobiorcy może być, oczywiście, zawarte w umowie kredytowej łączącej właściciela nieruchomości i bank. W tej sytuacji skarżąca nie trafnie podniosła brak jakiegokolwiek (nawet w zwykłej formie pisemnej) oświadczenia woli właściciela (kredytobiorcy) w zakresie ustanowienia spornej hipoteki. Wbrew bowiem stanowisku skarżącej, Sąd Okręgowy trafnie zaznaczył, że z § 13 ust. 1a umowy kredytowej z dnia 25 września 2000 r., w którym strony przewidziały jako zabezpieczenie wierzytelności kredytowej hipotekę zwykłą, wynika wola obu stron ustanowienia hipoteki na rzecz banku. Nie chodzi tu – jak sugeruje skarżąca – jedynie o „informacyjny zapis o zabezpieczeniu kredytu hipoteką” w rozumieniu art. 69 ust. 2 pkt 6 prawa bankowego z 1997 r. Przeczą temu także inne jeszcze postanowienia umowy kredytowej, przewidujące odpowiednie skutki prawne ustanowienia hipoteki (np. § 5, § 29 ust. 2 umowy kredytowej). Zarzut dokonania

wpisu hipoteki mimo braku woli właściciela w zakresie ustanowienia hipoteki zwykłej, nie może być zatem uwzględniony. Bezpodstawnie zarzucono zatem naruszenie art. 69 ust. 2 pkt 6 prawa bankowego z 1997 r. w powiązaniu ze wskazanymi w skardze innymi jeszcze przepisami i przy motywacji przyjętej przez skarżącą.

Hipoteka ustanowiona na podstawie art. 95 prawa bankowego miała (przy uwzględnieniu dawnego brzmienia tego przepisu) i ma de lege lata charakter umowny, toteż dla jej powstania niezbędne jest oświadczenie woli właściciela nieruchomości i banku. Oświadczenie takie może być zawarte w odpowiedniej umowie obligacyjnej (np. umowie kredytowej), z której wynika wierzytelność banku objęta tzw. hipoteką bankową.

5. Wpis tworzący ujawniony w księdze wieczystej stan prawny w postaci hipoteki zwykłej na rzecz pozwanego Banku jest wpisem prawomocnym. Postępowanie przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy z 1982 r., wszczęte przez powódkę, zmierza do obalenia domniemania określonego w art. 3 tej ustawy, tj. do wykazania tego, że hipoteka zwykła na rzecz pozwanego Banku nie została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wcześniej wskazywano (pkt 2 uzasadnienia), powódka domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości przez wykreślenie wspomnianej hipoteki. Jeżeli w stanie prawnym obowiązującym w chwili dokonywania wpisu tzw. hipoteki bankowej istniały podstawy wpisu w postaci oświadczenia banku (dokumentu bankowego) spełniającego wymagania określone w art. 95 zd. 1 prawa bankowego (zob. pkt 3 i 4 uzasadnienia), to za bezprzedmiotowe należy uznać wszystkie pozostałe zarzuty kasacyjne, które odnosiły się do samej treści wpisu hipoteki. Nie mogły być one zatem brane pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.).