



Sygn. akt IV CSK 158/07

**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

w sprawie z powództwa "L." Spółki z o.o.

przeciwko BANK [...]SA

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 października 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 12 czerwca 2006 r., sygn. akt [...],

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

## Uzasadnienie

Powód - „L.” spółka z o.o. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej KW nr [...], ustanowionej na rzecz BankuK. S.A. w dniu 12 stycznia 2000 r. i obciążającej nieruchomości powoda. Według powoda, nie doszło do skutecznego ustanowienia hipoteki na rzecz wspomnianego Banku, ponieważ dla oświadczenia woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki niezbędne było zachowanie wymogu aktu notarialnego (art. 245 k.c.).

Sąd Rejonowy uzgodnił treść księgi wieczystej KW nr [...] zgodnie z żądaniem powoda, dokonując następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 19 listopada 1999 r. pomiędzy J.L. i spółką z o.o. o nazwie „M.” (przystępującymi do długu) i P.M. oraz L.M. (dłużnikami Banku. SA) została zawarta umowa o przystąpieniu do długu, wynikającego z umowy faktoringowej, łączącej wspomniany Bank (jako wierzyciela) i jego dłużników. Umowę faktoringową zawarto w dniu 6 stycznia 1999 r. W umowie przystąpienia do długu ustalono, że jednym z zabezpieczeń wierzytelności w kwocie 435.000 zł wobec Banku będzie ustanowienie hipoteki na nieruchomości KW nr [...] stanowiącej własność J.L. W grudniu 1999 r. nastąpiło przeniesienie prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz powoda w „L.”. Prawo własności powoda ujawniono w księdze wieczystej w dniu 26 września 2000 r. W dniu 9 września 1999 r. BankK. S.A. złożył wniosek o wpis na jego rzecz hipoteki zwykłej na wspomnianej nieruchomości na podstawie oświadczenia (dokumentu) wynikającego z art. 95 prawa bankowego. W dniu 12 stycznia 2000 r. ujawniono hipotekę zabezpieczającą wierzytelność Banku. w wysokości 335.000 zł. Pozwany w niniejszym procesie NBanku S.A. jest następcą prawnym Banku. S.A.

W ocenie Sądu Rejonowego, żądanie powoda uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zasługiwało na uwzględnienie. Nie doszło bowiem do skutecznego ustanowienia hipoteki zwykłej w dziale IV księgi wieczystej, ponieważ oświadczenie właściciela nieruchomości nie nastąpiło w formie aktu notarialnego (art. 245 k.c.). Wskazując na możliwość odmiennych

interpretacji art. 95 prawa bankowego z 1997 r. (w brzmieniu obowiązującym w chwili dokonywania wpisu hipoteki, tj. w styczniu 2000 r.), Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska, zgodnie z którym art. 95 zd. 1 i zd. 2 stanowił wyjątek od wyrażonej w art. 245 § 1 k.c. reguły konieczności zawarcia umowy dla ustanowienia hipoteki i formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości. Sąd ten stwierdził ponadto, że gdyby nawet przyjąć, że przepis art. 95 prawa bankowego stanowił samodzielną podstawę wpisu hipoteki zwykłej do księgi wieczystej na rzecz banku, to i tak sporna hipoteka nie została ustanowiona skutecznie. Oświadczenie banku z dnia 9 grudnia 1999 r. nie spełniło bowiem kryteriów określonych w art. 95 prawa bankowego (w brzmieniu w chwili dokonania wpisu do księgi wieczystej). Katalog czynności objętych oświadczeniem banku jest bowiem zamknięty i - w ocenie Sądu - nie należy do niego umowa o przystąpienie do długu oraz umowa o ustanowienie hipoteki. Oświadczenie takie nie mogło zatem stanowić podstawy skutecznego wpisu hipoteki w księdze wieczystej.

Rozpoznając sprawę po raz drugi, Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego Banku. Podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Akceptował także stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie interpretacji art. 95 prawa bankowego z 1997 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, ustawodawca unormował w sposób szczególny jedynie samą podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej, a nie cały tryb powstania tego ograniczonego prawa rzeczowego.

W obszernej skardze kasacyjnej pozwanego podnoszono naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 95 prawa bankowego z 1997 r. (w brzmieniu obowiązującym w czasie dokonania wpisu spornej hipoteki do księgi wieczystej) w zw. z art. 245 k.c., art. 39 i art. 40 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (w brzmieniu obowiązującym w czasie dokonywania wpisu hipoteki do księgi wieczystej). Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie – o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został wadliwie ujęty, ponieważ naruszenie tego przepisu skarżący wiąże z kwestią skutecznego ustanowienia

spornej hipoteki, a więc w istocie – z zagadnieniem materialnoprawnym. Zarzut ten nie może być zatem brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym.

Podstawowe znaczenie ma zarzut naruszenia art. 95 prawa bankowego (w brzmieniu ukształtowanym ustawą za dnia 9 kwietnia 1999 r. nr 40, poz. 399). W tym czasie istotnie zarysowały się – jak podnosiły oba Sądy – kontrowersje w zakresie interpretacji relacji prawnej art. 95 zd. II prawa bankowego do art. 245 k.c. Zgodnie z art. 95 zd. II prawa bankowego, dokumenty wystawione przez bank „są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku”. Pojawiła się kwestia, 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.), 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, iż 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 zostało złożone w formie aktu notarialnego. W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono m.in. to, że przepis art. 95 prawa bankowego nie obejmuje formy ustanowienia hipoteki, nawet nie dotyczy w ogóle ustanowienia hipoteki, a stwierdza jedynie, jakie dokumenty bankowe są podstawą wpisu hipoteki. W literaturze uchwała ta była akceptowana, ale także wzbudzała zastrzeżenia. Nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego akceptującego stanowisko wyrażone w powołanej uchwale Sądu Najwyższego. Za stanowiskiem prezentowanym w skardze kasacyjnej pozwanego Banku przemawiają następujące argumenty.

Należy stwierdzić, że banki miały (w czasie obowiązywania art. 95 prawa bankowego w brzmieniu określonym ustawę z dnia 9 kwietnia 1999 r.) i obecnie mają możliwość ustanowienia hipoteki zwykłej do zabezpieczenia własnych wierzytelności według zasad ogólnych jak każdy wierzyciel. 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 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.). 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 banków z art. 95 prawa bankowego sprowadzał by się wówczas jedynie do ułatwienia bankowi uzyskania odpowiedniej podstawy wpisu hipoteki w postaci wystawianych 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 ustanowienia hipoteki zwykłej. Przepis art. 95 zd. II (w brzemieniu określonym przez ustawę z dnia 9 kwietnia 1999 r.) odnosi się także do formy oświadczenia woli właściciela nieruchomości. Oznacza to, że wprowadza on jednak wyjątek od reguły określonej w art. 245 § 2 k.c., przewidującej formę aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela – dłużnika osobistego banku.

Przepis art. 95 zd. I i II prawa bankowego (w brzemieniu nadanym mu przez ustawę z dnia 9 kwietnia 1999 r.) należy interpretować także w kontekście zmian legislacyjnych dotyczących prawnego ukształtowania tzw. hipoteki bankowej, dokonanych po dniu 1 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 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 już ukształtowaniu de lege lata formy oświadczenia właściciela nieruchomości. Trzeba także zwrócić uwagę na prawną motywację regulacji de lege lata w omawianym zakresie. Z Uzasadnienia rządowego projektu

ustawy o zmianie ustawy – Prawo bankowe (...) (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 woli właściciela nieruchomości i odformalizowanie trybu ustanowienia tzw. hipoteki bankowej (s. 122 – 123 tego Uzasadnienia). Taka myśl wynika także 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 stosowny przywilej ustawowy banków, polegający na ułatwionym (odformalizowanym) ustanowieniu tzw. hipoteki bankowej dla zabezpieczenia wierzytelności bankowych. Podobne stanowisko wyraził też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 209/07 (nieopubl.).

W tej sytuacji należy podzielić sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 95 (w brzmieniu z okresu dokonywania wpisu spornej hipoteki) przez niewłaściwą jego wykładnię. Spowodowało to konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.). Zbędne stało się zatem rozpatrywanie pozostałych zarzutów kasacyjnych.