

## Uchwała z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07

Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "I.I.", spółki z o.o. w S. przy uczestnictwie BPH Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w W. o wpis hipotek do księgi wieczystej, po rozstrzygnięciu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 czerwca 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 9 marca 2007 r.:

"Czy przepis art. 95 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665) w brzmieniu ustalonym ustawą z 1 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe i o zmianie innych ustaw (Dz.U. Nr 91, poz. 870) jest przepisem szczególnym (*lex specialis*) w stosunku do przepisu art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece; innymi słowy: czy od 1 maja 2004 r. wystarczającą podstawą wpisu hipoteki na rzecz banku jest – obok dokumentów bankowych wymienionych w art. 95 ust. 1 prawa bankowego – oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku lub o zmianie treści już wpisanej hipoteki złożone w zwykłej formie pisemnej bez notarialnego poświadczenia podpisu właściciela?"

podjął uchwałę:

**Artykuł 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.) jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).**

### Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne wyłoniło się w sprawie, w której Sąd Rejonowy w Koszalinie oddalił wniosek o wpis

zmiany hipoteki ustanowionej na rzecz banku z powodu nieprzedłożenia przez wnioskodawcę, będącego dłużnikiem – mimo wezwania – oświadczenia o zmianie treści hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym.

Przy rozpoznawaniu apelacji Sąd Okręgowy w Koszalinie powziął poważne wątpliwości ujęte w przedstawionym zagadnieniu, które w istocie – mimo niezbyt klarownego ujęcia – dotyczą stosunku art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm. – dalej: "Pr.bank.") do art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") oraz formy, w jakiej powinno być złożone oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, jeżeli stanowi podstawę wpisu łącznie z dokumentami bankowymi. Źródłem wątpliwości jest brak jednolitego stanowiska orzecznictwa co do wykładni art. 95 Pr.bank. i rozbieżna praktyka sądów wieczystoksięgowych w przedmiocie podstawy wpisu hipoteki bankowej.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 15 października 2004 r., II CK 76/04 (nie publ.), że oświadczenie właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 95 ust. 4 Pr.bank., stanowi podstawę wpisu hipoteki, jeżeli podpis jest notarialnie poświadczony, i przyjął, iż art. 95 ust. 4 stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 245 § 2 k.c., natomiast co do oświadczenia właściciela nieruchomości ustanawiającego hipotekę na rzecz banku zawiera minimum wymagań formalnych, stanowiąc, że powinno być ono złożone w formie pisemnej. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie powoduje to zagrożenia dla pewności obrotu prawnego, gdyż banki we własnym interesie dokładnie sprawdzają tożsamość kredytobiorcy przed podpisaniem umowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia wymaga dokonania wykładni art. 95 Pr.bank. w powiązaniu z art. 245 § 2 k.c. oraz art. 31 i 32 u.k.w.h. Przy jej dokonaniu nie można pominąć zmian legislacyjnych art. 95 Pr.bank., spowodowanych rozbieżnością w orzecznictwie co do jego wykładni i stosowania.

W okresie obowiązywania ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1992 r. Nr 72, poz. 359 ze zm. – dalej: "Pr.bank. z 1989 r.") hipotekę bankową regulował art. 50 ust. 1, według którego wystawione przez banki dokumenty stwierdzające udzielenie kredytu, jego wysokość, zasady oprocentowania i warunki spłaty były podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej

nieruchomości stanowiącej własność kredytobiorcy. W orzecznictwie przeważał pogląd, że przepis ten wprowadzał uproszczony tryb ustanawiania hipoteki umownej i stanowił wyjątek od regulacji zawartych w art. 245 § 1 i 2 k.c. w zakresie zastrzeżonej nim formy oraz w art. 32 u.k.w.h., określającym podstawę wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1995 r., II CRN 82/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 185, i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 października 1995 r., III CZP 129/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 14). Unormowanie art. 50 ust.1 Pr.bank. uważano powszechnie za przywilej banków, a także kredytobiorców, którzy oszczędzali wydatki na sporządzenie aktu notarialnego.

Takiego wyjątku nie stanowił regulujący hipotekę bankową art. 95 Pr.bank., stanowiący, 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 mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych. Na gruncie tego przepisu, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 kwietnia 1998r., III CZP 10/98 (OSNC 1998, nr 10, poz. 154) stwierdził, że podstawę wpisu w księdze wieczystej hipoteki na rzecz banku stanowią dokumenty bankowe łącznie z oświadczeniem właściciela nieruchomości lub innej osoby, której prawo ma być obciążone hipoteką, złożonym w formie aktu notarialnego.

W wyniku nowelizacji Prawa bankowego, dokonanej ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r. o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 40, poz. 399), do treści art. 95 dodano zdanie drugie w brzmieniu: „dokumenty te są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku”. Sąd Najwyższy dokonał wykładni tego przepisu w uchwale z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 21/01 (OSNC 2002, nr 1, poz. 1), stwierdzając, że dokumenty w nim wymienione stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej, jeżeli oświadczenie woli o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku złożone zostało w formie aktu notarialnego. Sąd Najwyższy dostrzegł podobieństwo znowelizowanego art. 95 Pr.bank. do art. 50 Pr.bank. z 1989 r., jednakże uznał, że powielanie interpretacji tego przepisu przy wykładni art. 95 nie jest uzasadnione, u podstaw zmian art. 95 legło bowiem założenie, iż szczególne uprawnienia banków w przedmiocie zabezpieczenia ich wierzytelności

mają charakter cywilnoprawny, zatem zasada równości stron wymaga objęcia ochroną dłużnika, który w stosunkach z bankiem, mającym przewagę ekonomiczną, jest stroną słabszą. (...)

Dokonując wykładni art. 95 Pr.bank. w brzmieniu określonym ustawą z dnia 1 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - Prawo bankowe oraz o zmianie innych ustaw (Dz.U. Nr 91, poz. 870), obowiązującym od dnia 1 maja 2004 r., Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 października 2004 r., II CK 76/04 (nie publ.) stwierdził, że art. 95 ust. 4 Pr.bank. traktuje oświadczenie właściciela nieruchomości jako dokument świadczący o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości. Dla jego pewności niezbędne jest, by oświadczenie takie zostało złożone w oryginale, określało sumę ustanowienia hipoteki oraz było aktualne na datę dokonania wpisu, a podpis właściciela był notarialnie poświadczony.

Co do formy oświadczenia Sąd Najwyższy wypowiedział się w postanowieniu z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 148/04 (nie publ.), stwierdzając, że wymagane w art. 95 ust. 4 Pr.bank. oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki stanowi podstawę wpisu hipoteki tylko wtedy, gdy jest oryginalne, aktualne w chwili wpisu i określa sumę hipoteki, a podpis właściciela jest notarialnie poświadczony. Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 stycznia 2005 r., V CK 304/04 (nie publ.), uznał bowiem, że wystarczającą podstawę wpisu hipoteki stanowi oświadczenie właściciela nieruchomości w formie pisemnej, lecz nie przedstawił szerszej argumentacji tego stanowiska. Takie poglądy co do formy pisemnej oświadczenia prezentują przedstawiciele doktryny, nie zajmują jednak zdecydowanego stanowiska co do tego, czy stanowi ono podstawę wpisu hipoteki.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia ma wyjaśnienie kwestii wstępnej, sprowadzającej się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy omawiane oświadczenie stanowi podstawę wpisu hipoteki bankowej.

W nauce prawa wyróżnia się dwa systemy dokonywania wpisów do ksiąg wieczystych: system oparty na zasadzie legalizmu materialnego oraz system realizujący zasadę konsensu formalnego. W polskim prawie obowiązuje zasada legalizmu materialnego wyrażona w art. 31 ust. 2 u.k.w.h., według którego wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Wyjątki od tej zasady,

realizujące zasadę konsensu formalnego lub zasadę oświadczenia jednej strony, muszą wynikać z przepisu ustawy. Wyjątek taki zawiera art. 32 ust. 1 u.k.w.h., według którego podstawą wpisu ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipoteki, może być oświadczenie właściciela nieruchomości.

Podstawę wpisu hipoteki bankowej reguluje art. 95 ust. 3 Pr.bank., według którego podstawę tę stanowią dokumenty, o których mowa w ust. 1. Przepis ten nie wymienia natomiast ust. 4, w którym jest mowa o wspomnianym oświadczeniu właściciela nieruchomości, mimo że oświadczenia tego nie ma wśród dokumentów określonych w ust. 1.

Jednoznaczne brzmienie art. 95 ust. 3 oznacza, że dokumenty bankowe wymienione w art. 95 ust. 1 stanowią samodzielną podstawę wpisu hipoteki. Takiego waloru nie można natomiast przyznać oświadczeniu właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 95 ust. 4, a które powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności, gdyby bowiem wolą ustawodawcy było uznanie za tę podstawę także omawianego oświadczenia właściciela nieruchomości, to dałby temu wyraz w treści art. 95 ust. 3.

Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, a dopiero gdy ona zawodzi, prowadząc do wyników niedających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem jaki ma realizować dana norma, należy sięgać do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej. Innymi słowy, odstępstwo od jasnego i oczywistego sensu przepisu wyznaczonego jego jednoznacznym brzmieniem mogą uzasadniać tylko szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne lub ekonomiczne, a jeśli takie nie zachodzą, należy oprzeć się na wykładni językowej. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. orzeczenie z dnia 28 maja 1986 r., U 1/86, OTK 1986, poz. 2 i z dnia 5 listopada 1986 r., U 5/86, OTK 1986, poz. 1) oraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42, wyrok z dnia 21 lipca 2004 r., V CK 21/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 137, i uchwała z dnia 20 lipca 2005 r., I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74).

Przy ocenie, czy art. 95 ust. 3 Pr.bank. można prawidłowo odczytać tylko przy zastosowaniu wykładni językowej, należy mieć na względzie uzasadnienie rządowego projektu ustawy nowelizującej art. 95 Pr.bank., z którego jednoznacznie

wynika, że intencją normodawcy było wykluczenie przyjętej przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 21/01 (OSNC 2002, nr 1, poz. 5) konieczności zachowania formy aktu notarialnego oświadczenia właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 95 ust. 4, i odformalizowanie trybu ustanawiania hipoteki bankowej. Nie można więc pomijać tej *rationis legis* i zakładać, że redakcja art. 95 Pr.bank. jest wynikiem przeoczenia ustawodawcy. Przeciwnie, gdyby jego wolą było uznanie omawianego oświadczenia właściciela nieruchomości za podstawę wpisu hipoteki, to dałby temu wyraz w brzmieniu tego przepisu. Odmienny pogląd oznacza podważanie racji, które legły u podstaw zmian legislacyjnych art. 95 Pr.bank., inspirowanych przez powołane orzecznictwo dotyczące wykładni tego przepisu. W konsekwencji trzeba przyjąć, że dokumenty bankowe wymienione w art. 95 ust. 1 Pr.bank. stanowią samodzielną podstawę wpisu hipoteki bankowej.

Do takiego wniosku prowadzi też analiza art. 95 Pr.bank. w powiązaniu z art. 31 ust. 1 u.k.w.h., stanowiącym, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przepis ten dotyczy dokumentów stanowiących podstawę wpisu, jednak nie ma on zastosowania nawet do tych dokumentów, gdy przepisy szczególne przewidują inną formę. Takim przepisem szczególnym jest właśnie art. 95 Pr.bank., gdyż w sposób całościowy reguluje podstawę wpisu hipoteki bankowej, którą stanowią dokumenty bankowe wymienione w art. 95 ust. 1.

Zagadnienie stosunku *legis specialis* do *legis generalis* wyłożył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 14 stycznia 1960 r., 1 CO 45/59 (OSN 1961, nr 1, poz. 1), stwierdzając, że stosunek ten może wchodzić w rachubę tylko jako jedna z postaci tzw. zbiegu norm prawnych, tj. sytuacji, w której ten sam stan faktyczny daje się podciągnąć pod więcej niż jeden przepis prawa. Przy założeniu, że co najmniej dwie normy w swoich hipotezach zawierają wszystkie elementy stanu faktycznego, o który chodzi, za przepis szczególny należy uznać tę normę, której hipoteza jest węższa. Jeśli więc podstawą wpisu hipoteki bankowej są dokumenty bankowe wymienione w art. 95 ust. 1 Pr.bank., przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma zastosowania, gdyż art. 95 ust. 3 Pr.bank. przewiduje „inną formę dokumentu”. Dokumentem tym są dokumenty bankowe wymienione w art. 95 ust. 1, sporządzone w przepisanej formie i mające

moc prawną dokumentów urzędowych. One też stanowią samodzielną podstawę wpisu hipoteki bankowej.

Przyjęta wykładnia art. 95 Pr.bank. nie pozwala na podzielenie stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w orzeczeniu z dnia 15 października 2004 r., II CK 76/04 (nie publ.).

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 § 1 i 2 k.p.c., podjął uchwałę, jak na wstępie.