



Sygn. akt III CSK 407/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Strus

w sprawie z powództwa Banku [...]

przeciwko PBP "P."

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 czerwca 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 kwietnia 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powódki 3.600 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka Bank [...] domagała się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym zasądzającego na jej rzecz od pozwanej PBP „P.” kwotę 3.800.000,00 zł wraz z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, z zastrzeżeniem, że pozwanej będzie przysługiwało prawo do powołania się na ograniczenie odpowiedzialności w toku postępowania egzekucyjnego do nieruchomości położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...].

Sąd Okręgowy w K. nakazem zapłaty z dnia 19 kwietnia 2005 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.800.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2005 r. i orzekł o kosztach postępowania, a po rozpoznaniu zarzutów, wyrokiem z dnia 8 listopada 2005 r. utrzymał nakaz zapłaty w mocy, zastrzegając na rzecz pozwanej prawo do powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności w toku postępowania egzekucyjnego zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd Okręgowy ustalił, że na podstawie umowy kredytowej nr 166/2000 z dnia 1 grudnia 2000 r. powódka udzieliła pozwanej kredytu w wysokości 3.800.000,00 zł. W celu zabezpieczenia spłaty kredytu „M.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. ustanowiła hipotekę kaucyjną do kwoty 3.800.000,00 zł na nieruchomości położonej w P., stanowiącej jej własność. Umową z dnia 22 lutego 2001 r., zawartą w formie aktu notarialnego, własność obciążonej nieruchomości została przeniesiona na pozwaną jako aport na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym, objętych przez Spółkę „M”. W związku z brakiem spłaty należności wynikającej z umowy kredytowej i bezskuteczności egzekucji w stosunku do pozwanej Spółki na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, powódka wystąpiła z żądaniem zapłaty przeciwko tej Spółce jako dłużnikowi rzeczowemu.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za usprawiedliwione. Nie podzielił zarzutów pozwanej, która podnosiła, że w momencie wnoszenia aportu w postaci przedmiotowej nieruchomości przez Spółkę „M.” chroniła ją rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, oraz że w tym czasie hipoteka nie była jeszcze wpisana w księdze wieczystej. Wskazał, że akty notarialne ustanawiające hipotekę

zostały złożone w Sądzie Rejonowym w P. Wydziale Ksiąg Wieczystych w dniu 4 grudnia 2000 r. W umowie z dnia 22 lutego 2001 r., przenoszącej własność nieruchomości w związku z wniesieniem jej jako aportu, stan obciążeń lub ograniczeń nieruchomości nie został opisany. Pozwala to przyjąć, że pozwana nie dochowała w tym zakresie należytej staranności (art. 355 § 2 k.c.). Nie kwestionowała też ona prawidłowości wpisu hipoteki po jego dokonaniu. W tych okolicznościach nie może skutecznie powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2006 r. oddalił apelację pozwanej, dzieląc w całej rozciągłości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny wskazał, że dokonanie wpisu hipoteki stwarza domniemanie, że prawo to jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to, wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jest domniemaniem wzruszalnym i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Obalenie tego domniemania nie może jednak nastąpić przez podniesienie takich zarzutów, które zainteresowany mógł podnieść w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej. Kwestionowanie dokonania wpisu hipoteki w sposób, jaki czyni to pozwana (powołując się na to, że w chwili wpisu ustanawiającego hipotekę nie była już właścicielką nieruchomości) było możliwe w apelacji od orzeczenia o wpisie (art. 626¹⁰ k.p.c.). Postawienie tego zarzutu w rozpoznawanej sprawie stanowi niedopuszczalną polemikę z prawomocnym orzeczeniem sądu wydanym w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej wskazującego na to, że chroniła ją rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, Sąd Apelacyjny wskazał na art. 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wyłączający działanie rękojmi w razie dokonania - jak miało to miejsce w konkretnym stanie faktycznym - wzmianki o wniosku. Pozwana nie dopełniła podstawowych aktów staranności w celu zbadania stanu prawnego nieruchomości. W tej sytuacji nie może zasłaniać się

twierdzeniem, że w dacie nabycia własności nieruchomości nie wiedziała o jej obciążeniu.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił również zarzutu naruszenia art. 177 § 1 k.p.c., stwierdzając, że zawieszenie postępowania nie jest uzasadnione w sytuacji, gdy pozwana może podnosić zarzuty zmierzające do obalenia domniemania zgodności wpisu hipoteki z prawem tym w postępowaniu.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. pozwana - w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego - zarzuciła błędną wykładnię:

- art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), przez przyjęcie, że sąd jest związany domniemaniem prawnym, jakie tworzy wpis hipoteki do księgi wieczystej i z tego powodu nie może oceniać prawidłowości tego wpisu, gdy tymczasem w orzecznictwie i w doktrynie przyjęte jest, że domniemanie takie ma charakter wzruszalny i dlatego sąd na zarzut strony winien ocenić, czy rzeczywiście występują przesłanki, które mogą podważyć dokonany wpis w księdze wieczystej;
- art. 3 u.k.w.h. przez przyjęcie, że po uprawomocnieniu się orzeczenia sądu o wpisie hipoteki do księgi wieczystej nie istnieją już żadne możliwości kwestionowania takiego wpisu, podczas gdy prawidłowo należy przyjąć, że wpis taki nie konwaliduje jego wadliwej podstawy i dlatego podważenie takiego wpisu może nastąpić w każdym czasie;
- art. 8 u.k.w.h. przez przyjęcie, że wzmianka o złożeniu wniosku o wpis hipoteki wyłącza po stronie pozwanej dobrą wiarę powodując w konsekwencji to, że hipoteka, której wpis do księgi wieczystej nastąpił po przeniesieniu własności przez pozwaną spółkę obciąża przedmiotową nieruchomość mimo braku na to zgody z jej strony, podczas gdy w rzeczywistości dobra czy zła wiara nabywcy nieruchomości nie ma żadnego znaczenia dla sfery praw nabytych przez pozwaną spółkę, a samo obciążenie takiej nieruchomości hipoteką w okolicznościach sprawy jest niedopuszczalne i nieskuteczne.

Drugą podstawę skargi kasacyjnej pozwana wypełniła zarzutami naruszenia:

- art. 177 § 1 pkt 1 w zw. z art. 391 k.p.c. przez błędne przyjęcie za uzasadnioną odmowę zawieszenia przedmiotowego postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania z powództwa pozwanego o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie tej drugiej kwestii przesądza o zasadności powództwa w niniejszej sprawie;
- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. przez bezkrytyczną akceptację i dowolną ocenę materiału dowodowego zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i poczynionych na tej podstawie ustaleń faktycznych poprzez nieuzasadnione przyjęcie przez sąd, że nie może on badać skuteczności wpisu w księdze wieczystej z uwagi na niedopuszczalność podważenia takiego domniemania.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w K. przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 3 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast prawo wykreślone nie istnieje. Domniemanie powyższe określane jest mianem domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych. Stanowi ono konsekwencję zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych. Wyjaśniając istotę domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lipca 2004 r. (SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) wskazał, że wyraża ono jedną z fundamentalnych zasad prawa wieczystoksięgowego, która jakkolwiek nie stanowi elementu instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to w istotny sposób ją uzupełnia, tworząc spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych. Zasada ta wprowadza także wyjątek od ogólnej zasady prawa

cywilnego, zgodnie z którą nikt nie może przenieść na innego więcej praw, niż mu przysługuje. Trybunał podkreślił, że domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych, albowiem jego wprowadzenie oznacza, iż nie jest w tym wypadku konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, ale wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji opowiedział się za dopuszczalnością obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd powyższy można uznać za utrwalony, przy czym stojąc na jego gruncie Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić wszelkimi dostępnymi środkami dowodowymi (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 grudnia 1993 r., I CRN 202/93, nie publ.; z dnia 6 grudnia 2000 r., III CKN 325/00 nie publ.; z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 325/00 nie publ.; z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, nie publ.).

Według skarżącej, Sąd Apelacyjny dokonał wadliwej wykładni art. 3 u.k.w.h., gdyż - wbrew utrwalonemu odmiennemu stanowisku judykatury - w istocie uznał, że określone tym przepisem domniemanie wynikające z wpisu hipoteki w rozpoznawanej sprawie nie może zostać wzruszone. Tak skonstruowane zarzuty naruszenia wymienionego przepisu trzeba uznać za bezzasadne. Sąd Apelacyjny nie zinterpretował art. 3 u.k.w.h. w przypisywany mu przez skarżącą sposób. Wskazał bowiem wyraźnie, że domniemanie, które statuuje ten przepis, ma charakter wzruszalny i może być obalone nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (str. 5 uzasadnienia - k. 269).

Z motywów zaskarżonego wyroku wynika, że zasadniczą przesłanką negatywnej oceny próby obalenia przez pozwaną domniemania z art. 3 u.k.w.h. było uznanie przez Sąd drugiej instancji, że próba ta podjęta została przy pomocy

nieadekwatnych środków, tj. zarzutów, twierdzeń i dowodów, które mogą być podnoszone jedynie w postępowaniu wieczystoksięgowym. W świetle przytoczonego wyżej stanowiska judykatury pogląd ten niewątpliwie budzi zastrzeżenia. Mógłby on jednak zostać zweryfikowany w toku kontroli kasacyjnej - stosownie do dyspozycji art. 398¹³ § 1 k.p.c. - jedynie w przypadku sformułowania przeciwko niemu zarzutu, czego skarżąca nie uczyniła.

Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 8 u.k.w.h. Przepis ten stanowi, że wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wynika z niego, że wyłączenie rękojmi wchodzi w rachubę jedynie w takim przypadku, kiedy może ona działać, a więc wtedy, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 5 u.k.w.h.). Nie ma takiej niezgodności w razie niewpisania hipoteki do księgi wieczystej, ponieważ - zgodnie z art. 67 u.k.w.h. - bez takiego wpisu prawo to nie powstaje (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 244/02, nie publ.). Wadliwe zastosowanie art. 8 u.k.w.h. nie może uzasadniać zarzutu jego błędnej wykładni.

Nie można uznać za usprawiedliwioną również drugiej podstawy kasacyjnej.

Zgodnie z art. 177 § 1 k.p.c. zawieszenie postępowania ma charakter fakultatywny. Nie oznacza to pozostawienia sądowi decyzji w tym przedmiocie do dowolnego uznania, lecz obowiązek rozważenia wszystkich okoliczności i oceny, czy zawieszenie postępowania jest w danej sytuacji celowe. Zawieszenie postępowania może okazać się konieczne, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od rozstrzygnięcia innej sprawy cywilnej. W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka - jak prawidłowo ocenił to Sąd Apelacyjny - nie wystąpiła. Wytoczenie powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie uzasadnia zawieszenia postępowania w sprawie o zapłatę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, w której podniesione zostały zarzuty podważające domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych. W takim przypadku zawieszenie postępowania nie byłoby celowe i spowodować mogłoby jedynie jego przewlekłość.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. należy ocenić jako oczywiście chybiony. Skarżąca nie dostrzegła, że w postępowaniu przed Sądem Najwyższym wyłączona została możliwość kwestionowania ustalenia faktów oraz oceny dowodów. Wynika to z treści art. 398³ § 3 k.p.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy, uznając obie podstawy kasacyjne za nieusprawiedliwione, orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).