

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa K. W.

przeciwko P. P.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym

w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 grudnia 2008 r.,

na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w O.

postanowieniem z dnia 26 września 2008 r.,

"Czy podstawę wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej, na podstawie art. 31 ust. 1 u.k.w.h. może stanowić odpis ugody sądowej z klauzulą wykonalności, którego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza?"

**odmawia podjęcia uchwały.**

## Uzasadnienie

Powódka K. W. wnosila o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych nr: 84573/2 i 99787/3, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w O., a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisanych w działach IV obu ksiąg hipotek przymusowych w kwocie po 16 666 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. na rzecz pozwanej P. P.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2008 r. Sąd Rejonowy w O. nakazał – w miejsce hipotek przymusowych zwykłych, ujawnionych w działach IV ksiąg wieczystych nr: 84573/2 i 99787/3, w kwocie po 16 666 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. do dnia zapłaty – wpisać hipoteki przymusowe zwykłe w kwocie po 5 709,70 zł każda z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty, natomiast w pozostałej części powództwo oddalił. Za podstawę orzeczenia Sąd Rejonowy przyjął następujący stan faktyczny.

Umową notarialną z dnia 30 października 2003 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „D.” w O., jako właścicielka działki nr 46/1 o obszarze 0.52.34 ha, położonej przy ul. Z. w O., objętej księgą wieczystą nr 84573/2, na której wybudowała budynki mieszkalne, ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 1 usytuowanego w budynku przy ul. Z. [...] i przeniósła jego własność na rzecz powódki, po czym w dniu 3 listopada 2003 r. złożyła do Sądu Rejonowego wniosek o odłączenie tego lokalu z księgi wieczystej nr 84573/2 i założenie dla niego księgi wieczystej z równoczesnym dokonaniem w niej wpisu prawa własności na rzecz powódki. W dziale IV księgi wieczystej nr 84573/2 wpisana była wówczas hipoteka zwykła w kwocie 1 400 000 zł na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego „A.” spółki z o.o. w O. oraz wzmianka o wniosku dotyczącym wpisu hipoteki obciążającej inny lokal mieszkalny. W dniu 26 sierpnia 2004 r. Sąd Rejonowy założył dla lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku przy ul. Z. [...] księgę wieczystą nr 99787/3 i dokonał w niej wpisu prawa własności na rzecz powódki, a ponadto w dziale IV tej księgi wpisał hipotekę przymusową zwykłą w kwocie 16 666 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. do dnia zapłaty na rzecz P. P. Apelacja powódki od

wpisu hipoteki została przez Sąd Okręgowy w O. oddalona postanowieniem z dnia 23 lutego 2005 r. Oddalona została również wniesiona przez powódkę skarga kasacyjna.

Wcześniej, w dniu 23 października 2003 r. pozwana złożyła do Sądu Rejonowego w O. wniosek o dokonanie w księgach wieczystych nr: 84573, 84575 i 84576 wpisu hipoteki łącznej w kwocie 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. na podstawie poświadczanego notarialnie protokołu ugody sądowej zawartej w dniu 19 marca 2003 r. przed Sądem Okręgowym w O. w sprawie [...] ze Spółdzielnią Mieszkaniową „D.” oraz prawomocnego postanowienia tego Sądu z dnia 19 marca 2003 r. O umorzeniu postępowania. W ugodzie Spółdzielnia zobowiązała się zapłacić P. P. w terminie do 30 listopada 2003 r. kwotę 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. W dniu 20 października 2003 r. ugodzie tej nadano klauzulę wykonalności. Wpis nie został dokonany, wobec czego pozwana w dniu 19 lutego 2004 r. złożyła ponowny wniosek, z tym że zmodyfikowała jego żądanie i wносиła o dokonanie w każdej z trzech wymienionych ksiąg wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 16 666 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. W dniu 19 kwietnia 2004 r. Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek i dokonał wpisu hipoteki w księdze nr 84575, a w dniu 12 maja 2004 r. – w księdze nr 84573.

W toku postępowania część zadłużenia istniejąca w chwili wytoczenia powództwa została spłacona. Według stanu na dzień 27 grudnia 2007 r. wierzytelność pozwanej między innymi w stosunku do powódki wynosiła 5 709,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy uznał, że obciążenie w dniu 12 maja 2004 r. nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 84573/2 hipoteką przymusową w kwocie 16 666 zł było zasadne, ponieważ w dniu tym pozwanej przysługiwała wobec Spółdzielni „D.” wymagalna wierzytelność w kwocie co najmniej 16 666 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2001 r. Dokonany wpis hipoteki był zatem zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, podobnie jak wpis w księdze nr 99787/3, który nastąpił w trybie art. 76 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.”).

Niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w obu księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym wystąpiła natomiast z powodu częściowego zaspokojenia wierzytelności (art. 94 u.k.w.h.). Z tego tylko powodu Sąd Rejonowy na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. częściowo uwzględnił powództwo.

Przy rozpoznawaniu apelacji powódki od powyższego wyroku Sąd Okręgowy w O. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym, przytoczonym w sentencji postanowienia. Stwierdził, że zachodzi potrzeba zbadania prawidłowości wpisu hipoteki, dokonanego w księdze wieczystej nr 84575 w uwzględnieniu wniosku pozwanej z dnia 23 października 2003 r., zmodyfikowanego w dniu 19 lutego 2004 r. Do wniosku tego bowiem dołączono odpis protokołu rozprawy z dnia 19 marca 2003 r., obejmujący ugodę sądową z klauzulą wykonalności, poświadczony przez notariusza za zgodność z oryginałem, i wyłaniają się w związku z tym wątpliwości, czy wyrażona w art. art. 31 ust. 1 u.k.w.h. zasada notarialnego poświadczenia podpisu odnosi się także do protokołu rozprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem zagadnienia prawnego, przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 § 1 k.p.c., może być wyłącznie kwestia prawna budząca poważne wątpliwości, której wyjaśnienie jest niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Oznacza to, że dla skorzystania z uprawnienia przewidzianego w powołanym przepisie konieczny jest merytoryczny związek między przedstawionym zagadnieniem prawnym a podjęciem decyzji co do istoty sprawy. Sąd drugiej instancji, przedstawiając zagadnienie prawne, powinien zatem szczegółowo uzasadnić, na czym polegają jego wątpliwości, dlaczego uważa je za poważne i dlaczego rozstrzygnięcie tego zagadnienia jest niezbędne dla rozpoznania środka odwoławczego. Argumenty te podlegają rozważeniu przez Sąd Najwyższy, który w pierwszej kolejności bada, czy spełnione zostały warunki do podjęcia uchwały (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01, niepubl., z dnia 24 stycznia 2002 r., III CZP 76/01, niepubl., z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 102/05, niepubl., z dnia 15 grudnia 2006 r.,

III CZP 120/06, niepubl., z dnia 19 stycznia 2007 r., III CZP 135/06, niepubl., z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 100/06, niepubl., z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 49/08, niepubl., z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 67/08, niepubl. i z dnia 17 września 2008 r., III CZP 70/08, niepubl.).

Jest tak dlatego, że instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądu orzekającego w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP). Powinna być zatem – jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 166) – opisywana z pełnym uświadomieniem tej wyjątkowości, co z kolei nakazuje wyklądać przepis art. 390 § 1 k.p.c. w sposób jak najbardziej ścisły, bez żadnych koncesji na rzecz argumentów o nastawieniu celowościowym lub utylitarnym.

Przedstawiając przytoczone w sentencji zagadnienie prawne, Sąd Okręgowy wyszedł z założenia, że w sprawie zachodzi potrzeba zbadania prawidłowości dokonania wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniony został lokal mieszkalny pozwanej. Świadczy o tym przystąpienie do analizy dokumentów, które stanowiły podstawę wpisu.

Tymczasem, w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, sąd bada rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. Księga wieczysta powinna wszak dawać wierny obraz stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione. Dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy podstawa wpisu, który uprawomocnił się, była prawidłowa. Istotne jest natomiast to, czy były merytoryczne podstawy do dokonania wpisu i czy w związku z tym wpis ten jest zgodny z prawem materialnym. Oznacza to, że rozpoznając powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisanej w dziale IV hipoteki,

sąd bada czy wpis hipoteki jest zgodny z prawem materialnym, choćby podstawa jego dokonania była wadliwa.

Przedstawione zagadnienie prawne, dotyczące dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki, nie ma zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) postanowił, jak w sentencji.