

Sygn. akt V CSK 127/09

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku M. B.

przy uczestnictwie K. S.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 listopada 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

w J.

z dnia 9 stycznia 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 9 stycznia 2009 r. oddalił apelację wnioskodawcy M. B. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 27 listopada 2008 r. oddalającego jego wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej.

Hipoteka przymusowa wpisana została w dziale IV księgi wieczystej nr [...] na rzecz wierzycielki – uczestniczki postępowania K. S. z tytułu spłaty udziału we współwłasności nieruchomości (80.000 zł), kosztów postępowania (977,79 zł) oraz należnych odsetek na dzień zapłaty.

Sąd II instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że wnioskodawca – jako wieczysty użytkownik działki nr 40 położonej przy ul. H. w J. oraz właściciel budynku usytuowanego na tej działce – nie wykazał, że zabezpieczona hipotecznie wierzytelność wygasła. Nie przedłożył mianowicie pisemnego oświadczenia wierzycielki z podpisem notarialnie poświadczonym o jej wygaśnięciu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 462 § 1 k.c.), a przedstawione potwierdzenia przelewów bankowych i wyciąg z rachunku bankowego nie stanowią dokumentów mogących uzasadniać wykreślenie hipoteki.

Sąd Okręgowy uznał również, że Sąd I instancji nie naruszył art. 95 prawa bankowego, ponieważ przepis ten odnosi się do czynności bankowych i ma zastosowanie do stosunków między bankiem a jego klientem. Nie jest więc dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 95 ust. 1 prawa bankowego zaświadczenie podpisane przez pracownika banku, które potwierdza, że posiadacz rachunku bankowego przelał określone środki pieniężne na rzecz osoby trzeciej; jest to dokument prywatny (art. 245 k.p.c.). Nie jest też „właściwym dokumentem” nieumocowane oświadczenie pełnomocnika wierzycielki z dnia 3 stycznia 2008 r., bo stanowi tylko zobowiązanie do dokonania określonych czynności w przyszłości. W konsekwencji istniały przeszkody do dokonania wnioskowanego wpisu (art. 626⁹ k.p.c.).

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej domagał się uchylenia postanowienia odwoławczego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący powołał się na naruszenie:

1. art. 31 i 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 95 prawa bankowego i art. 245 § 2 k.c.
 - przez uznanie, że wykreślenie hipoteki może nastąpić tylko wskutek złożenia oświadczenia wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym o zaspokojeniu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką;
 - przez przyjęcie, że zaświadczenie Banku PKO S.A. z 5 listopada 2008 r. nie stanowi dokumentu urzędowego, tylko prywatny;
2. art. 245 § 2 k.c. w związku z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez stwierdzenie konieczności przedstawienia oświadczenia wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym, mimo iż forma notarialna jest przewidziana tylko dla oświadczenia właściciela o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”) wyrażona jest zasada, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Tego rodzaju skutek prawny następuje ipso iure, ale zagadnieniem odrębnym jest wykazanie przez zainteresowanego właściciela obciążonej nieruchomości, że wierzytelność wygasła. Szczególnie przy ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego, rozpoznającego wniosek o wpis jedynie na podstawie jego treści i formy, treści księgi wieczystej oraz oceny dołączonych dokumentów (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

Podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie ma art. 31 ust. 1 u.k.w.h., na który oba Sądy zasadnie się powołały. Wpis (jego wykreślenie – art. 626⁸ § 7 k.p.c.) może być mianowicie dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Uzasadnieniem wniosku dłużnika hipotecznego o wykreślenie hipoteki jest zatem pisemne oświadczenie wierzyciela hipotecznego o spłaceniu wierzytelności lub o wygaśnięciu wierzytelności z innych przyczyn, z podpisem

notarialnie poświadczonym (art. 41 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 245 § 2 k.c.). Takiego dokumentu wnioskodawca bezspornie nie przedłożył, powołując się na skuteczność przedstawionych „dokumentów bankowych” w postaci dwóch potwierdzeń przelewu na łączną kwotę 80.977,79 zł, wyciągu z rachunku bankowego za okres od 21 grudnia 2007 r. do 20 stycznia 2008 r. oraz zaświadczenia Banku PKO S.A. z dnia 5 listopada 2008 r. Dokumenty te – zdaniem wnioskodawcy – miały moc prawną dokumentów urzędowych i stanowiły podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst Dz.U. z 2002 r., R 72, poz. 665 ze zm., dalej: „pr. bank.”).

Powołanie się przez skarżącego na art. 95 pr. bank jest nietrafne. Należy wskazać, że bank jest tylko prywatnym przedsiębiorcą świadczącym usługi finansowe na rynku gospodarczym. Jako instytucja zaufania publicznego ma jednak specjalny status polegający – z jednej strony – na poddaniu jego działalności kontroli państwa, a z drugiej – na wyposażeniu go w szczególne uprawnienia, m.in. w postaci przywilejów egzekucyjnych umożliwiających dochodzenie swoich wierzytelności w sposób uproszczony, na podstawie wyciągów z ksiąg bankowych o randze dokumentów urzędowych. Uprzywilejowany charakter dokumentów bankowych przewidziany jest jednak tylko we własnych sprawach banku, w których jest stroną (wierzycielem), ale nie ma znaczenia powszechnego, wywołującego skutek erga omnes na podobieństwo uprawnień władzy publicznej. Wynika to jednoznacznie z treści art. 95 ust. 3 pr. bank., z którego wynika, że wpis hipoteki do księgi wieczystej następuje tylko w odniesieniu do wierzytelności bankowych i dłużników banku (tzw. hipoteka bankowa). Treść art. 95 pr. bank. nie uprawnia do twierdzenia, że wyciągi z ksiąg bankowych mają znaczenie przy wpisach hipoteki poza stosunkiem prawnym, którego stroną jest bank.

Przedstawione przez wnioskodawcę „dokumenty bankowe” potwierdzają tylko przelew na wskazane konto określonej kwoty. Nie jest to jednak potwierdzenie wygaśnięcia hipotecznej wierzytelności uczestniczki. Bank nie jest uprawniony do potwierdzenia takiego zdarzenia prawnego, bo nie może wkraczać w kompetencje sądu. Nie mógł też kontrolować wskazanego celu przelewu ani relacji między wierzycielem i dłużnikiem hipotecznym.

W uchwale z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 95 pr. bank. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h., ale przedmiotem tej szczególnej regulacji jest wyłącznie tzw. hipoteka bankowa stanowiąca zabezpieczenie wierzytelności banku. Z przedstawionych przyczyn wnioskodawca nie może powołać się na art. 95 pr. bank., w związku z czym przedłożone przez niego „dokumenty bankowe” nie uzasadniają wykreślenia hipoteki.

Jeżeli dłużnik spłacił zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność, jest uprawniony do otrzymania od wierzyciela pokwitowania, także w szczególnej formie (art. 462 § 1 i 2 k.c.). Ponadto wierzyciel obowiązany jest w takiej sytuacji do dokonywania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki (art. 100 u.k.w.h. w związku z art. 94 u.k.w.h.). Jeżeli jednak wierzyciel odmówi wydania potwierdzenia wygaśnięcia wierzytelności w formie określonej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. lub gdy istnieje spór na tym tle, dłużnikowi służy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h. w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). W takiej bowiem sytuacji kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1998 r., I CKN 354/98, niepubl., z dnia 16 listopada 1998 r., I CKN 885/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 84, z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 347/06, OSNC –ZD 2008, nr 1, poz. 21 z dnia 22 lutego 2008 r., V CSK 400/07, niepubl.).

Wypada także wskazać, że zabezpieczeniem hipotecznym objęte zostały też „należne odsetki na dzień zapłaty”, co do których wnioskodawca nie zajął stanowiska.

Z przedstawionych przyczyn należało oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).