



Sygn. akt IV CSK 459/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)*

*SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)*

*SSA Jan Futro*

w sprawie z powództwa Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K.  
przeciwko Bankowi Gospodarki Żywnościowej SA w W. i B.(...) Niestandaryzowanemu  
Sekurytyzacyjnemu Funduszowi Inwestycyjnemu Zamkniętemu w W.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 kwietnia 2010 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej B.(...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego  
Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W.  
od wyroku Sądu Okręgowego w Z.  
z dnia 29 kwietnia 2009 r., sygn. akt I Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. Oddział Wojewódzki w C. (dalej jako BGŻ) złożył w dniu 23 listopada 1994 r. wniosek do Sądu Rejonowego w K. Wydział Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale IV księgi wieczystej KW Nr (...) hipoteki kaucyjnej do maksymalnej kwoty ówczesnych 30 miliardów złotych na zabezpieczenie wierzytelności tego Banku wraz z odsetkami z tytułu zawartej i przyszłych umów o kredyt zrestrukturyzowany Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K. (dalej jako RSP w K.), będącej właścicielką nieruchomości, dla której prowadzona była powołana księga wieczysta. Sąd Rejonowy w K. zawiadomił strony, że wpis do księgi wieczystej został dokonany dnia 28 listopada 1994 r., zgodnie z wnioskiem.

W dniu 5 października 2006 r. BGŻ w W., jako sprzedawca zawarł z kupującym - B.(...) Niestandaryzowanym Sekurytyzacyjnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym w W. [dalej jako Fundusz B.(...)] umowę przelewu wierzytelności, stanowiącą wykonanie umowy zobowiązującej do sprzedaży wierzytelności z dnia 6 czerwca 2006 r., zgodnie z którą BGŻ zobowiązał się przenieść wierzytelność oraz zabezpieczenia na Fundusz B.(...). Tego samego dnia, to jest 5 października 2006 r. BGŻ wystawił oświadczenie potwierdzające dokonanie przelewu wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych RSP w K., co zostało przez Fundusz B.(...) przyjęte wraz z wszelkimi związanymi z tą wierzytelnością prawami, w tym w szczególności z hipoteką kaucyjną ustanowioną na wskazanych indywidualnie nieruchomościach RSP w K.

Dnia 10 października 2006 r. Fundusz B.(...) złożył wniosek w Sądzie Rejonowym w K. o zmianę wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej KW (...), co Sąd ten uczynił w dniu 16 października 2006 r. na podstawie wyciągu z ksiąg rachunkowych Funduszu B.(...).

Powodowa RSP w K. wystąpiła w dniu 11 lutego 2008 r. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym, żądając wykreślenia hipoteki kaucyjnej do kwoty 3000000 złotych (nowych) ustanowionej na rzecz BGŻ oraz hipoteki kaucyjnej do tej samej kwoty wpisanej co do zmiany wierzyciela z BGŻ na rzecz Funduszu B.(...). Sąd Rejonowy w K. wyrokiem z dnia 31 grudnia 2008 r. oddalił powództwo w stosunku do pozwanego BGŻ, uwzględnił zaś powództwo w pozostałej części, nakazując wykreślić w KW (...) wpis o zmianie wierzyciela z BGŻ na rzecz Funduszu B.(...). W wyniku wniesionej apelacji powoda i pozwanego Funduszu B.(...) Sąd Okręgowy w Z. wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2009 r. oddalił apelację

pozwanego Funduszu B.(...), uwzględnił zaś apelację powodowej RSP w K. i zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji nakazał wykreślić wpis dotyczący hipoteki kaucyjnej do kwoty 3000000 złotych na rzecz BGŻ, należnej od RSP w K. na cele związane z produkcją rolną. Swoje stanowisko, odnośnie do uwzględnienia apelacji strony powodowej, Sąd drugiej instancji uzasadnił tym, że wnosząc o wpis hipoteki kaucyjnej BGŻ nie spełnił przesłanek art. 50 obowiązującej wtedy ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 4, poz. 21). Nieuwzględnienie apelacji pozwanego Funduszu B.(...) wiązało się z niespełnieniem przesłanek do wpisania zmiany wierzyciela hipoteki kaucyjnej, wynikających z art. 95 obowiązującej w dacie dokonywania wpisu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. nr 140, poz. 939), będącego odpowiednikiem art. 50 Prawa bankowego z 1989 r. Skoro, zdaniem Sądu drugiej instancji, nie doszło do skutecznego ustanowienia hipoteki kaucyjnej na rzecz BGŻ, to nie mogło być skuteczne przeniesienie przedmiotowego prawa na rzecz Funduszu B.(...).

Skarga kasacyjna Pozwanego Funduszu B.(...) od wyroku Sądu drugiej instancji została oparta na obu podstawach przewidzianych przez art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Naruszenie przepisów prawa materialnego dotyczy art. 10 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 jako u.k.w.h.) poprzez jego błędną wykładnię, oraz art. 3 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie, jak również art. 50 ust. 1 powołanego Prawa bankowego z 1989 r., poprzez jego błędną wykładnię i art. 195 ust. 1 w związku z art. 194 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146 poz. 1546 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię. Naruszenie przepisów postępowania cywilnego dotyczy art. 316 § 1 w związku z art. 1000 § 1 k.p.c., oraz w konsekwencji naruszenie art. 10 u.k.w.h. poprzez nieuwzględnienie częściowego braku legitymacji czynnej po stronie powodowej, jak też art. 385 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, mimo bezzasadności w całości apelacji strony powodowej. Wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy, wraz z zasądzeniem kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę strona powodowa wniosła o jej odrzucenie, względnie odmowę przyjęcia albo oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznawanie skargi kasacyjnej należy zacząć od zarzutów dotyczących naruszenia przez zaskarżony wyrok przepisów postępowania cywilnego. Dotyczą one w

pierwszej kolejności art. 316 § 1 w związku z art. 1000 § 1 k.p.c. Chodzi w szczególności o zarzucenie braku legitymacji czynnej strony powodowej, ponieważ wymienione w uzasadnieniu skargi działki, należące do RSP w K. zostały sprzedane w toku postępowania egzekucyjnego. Stwierdzenie to jest bezsporne w świetle wywodów, zarówno skargi, jak i odpowiedzi na nią przez powódkę, także co do tego, że nie dotyczy wszystkich działek, wchodzących w skład nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. W księdze tej nadal figurował wpis hipoteki kaucyjnej obciążającej całą nieruchomość, zatem powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa. Z mocy powołanego w skardze art. 1000 § 1 k.p.c. wygasają prawa (a więc i hipoteka) a w jej miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia nieruchomości. Wykreślenie hipoteki na skutek powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. spowoduje, że nie powstanie wskazane prawo do zaspokojenia się dotychczasowego wierzyciela hipotecznego, czyli powodowa RSP w K. zachowała interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie wymienionego przepisu. Z tego względu ani wymienione przepisy k.p.c., ani powiązany z nimi, zdaniem skarżącego art. 10 u.k.w.h. nie został naruszony przez zaskarżony wyrok.

Podobnie należy ocenić zarzut naruszenia art. 385 k.p.c. Jest to przepis skierowany do sądu drugiej instancji i jego naruszenie może nastąpić całkiem wyjątkowo. Jest utrwalone w orzecznictwie, że przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy kasacyjnej, tylko wymaga wskazania razem z nim naruszenia innych przepisów postępowania cywilnego, które doprowadziło sąd drugiej instancji do jego błędnego zastosowania (por. postanowienia SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 877/00, Lex nr 81128 oraz z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 917/00, Lex nr 55498). Przepis ten w swej treści przesądza o tym, w jaki sposób sąd drugiej instancji ma rozstrzygnąć sprawę, jeśli stwierdzi bezzasadność apelacji (wyrok SN z dnia 28 października 2005 r., II CK 37/05, Lex nr 186853). Jeśli zatem Sąd Okręgowy stwierdziłby, w związku z naruszeniem tych innych przepisów, że apelacja jest zasadna, a jej nie uwzględnił, albo też uznałby w takich okolicznościach apelację za bezzasadną, po czym by jej nie oddalił, wtedy można by mówić o naruszeniu art. 385 k.p.c. (powołane postanowienie SN z dnia 8 maja 2002 r. oraz wyrok SN z dnia 16 grudnia 2008 r., I PK 96/08, Lex nr 529754). Argumentacja skarżącego, odnosząca się do twierdzeń zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego, który podzielił pewne zastrzeżenia apelacji w odniesieniu do wyroku Sądu pierwszej instancji, innych zaś nie podzielił, nie uzasadnia jeszcze wniosku o całkowitej bezzasadności tej apelacji, jak

wywodzi skarżący, zarzucając przez to naruszenie art. 385 k.p.c. przez Sąd drugiej instancji. Z tego względu nie można podzielić zarzutu skargi kasacyjnej w tym względzie.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy wskazać na treść art. 3 i 10 u.k.w.h., wokół naruszenia których skupiają się także pozostałe zarzuty. Z art. 3 u.k.w.h. wynika domniemanie prawne o tym, że prawo jawne wpisane do księgi wieczystej jest wpisane zgodnie ze stanem prawnym. Nie jest więc zasadne zarzucanie zaskarżonemu wyrokowi niezastosowanie tego przepisu, skoro posłużenie się powództwem na podstawie art. 10 u.k.w.h., dzięki któremu ma się doprowadzić do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ma spowodować obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h., i w dodatku jest to jedyna droga do obalenia tego wzruszalnego domniemania prawnego.

Skarżący sam przyznaje w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, że księga wieczysta powinna oddawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione, a jeśli usunięcie niezgodności nie jest możliwe na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h., to żeby uzyskać w tej księdze stan prawny zgodny z prawem materialnym musi się go wykazać, poprzez dokument świadczący o tym stanie prawnym, w drodze powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. (wyrok SN z dnia 10 października 1985 r., II CR 281/85, OSNCP 1986, nr 7-8, poz. 125).

Odnosząc się do rozpoznawanej sprawy, powództwo to służy nie tylko w przypadku wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej ustanowioną hipoteką, ale również wtedy, gdy wpis hipoteki do księgi wieczystej był nieprawdziwy. Ma to miejsce w sytuacji nie dojścia do ustanowienia hipoteki kaucyjnej, a mimo to jej wpisania do księgi wieczystej. Rzeczywisty stan prawny będzie zatem inny, niż wynikający z wpisania do księgi wieczystej, zarówno hipoteki kaucyjnej na rzecz BGŻ, jak i przeniesienia praw do zabezpieczonej w ten sposób wierzytelności na rzecz Funduszu B(...), jako że BGŻ nie mógł przenieść uprawnienia, którego sam nie posiadał, zgodnie z zasadą „*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*”. Prawidłowo zatem Sądy rozpoznające sprawę musiały ustalić, czy należycie były dokonane czynności prowadzące do powstania hipoteki kaucyjnej na nieruchomości powodowej RSP w K..

Strona powodowa poprawnie w okolicznościach sprawy wniosła powództwo o usunięcie niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok SN z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, Biul. SN 2004, nr 6, s. 42).

Roszczenie w tym względzie przysługuje wtedy, gdy ujawniony stan prawny jest prawomocny, a więc nie może być podważony w drodze środka odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym (orz. SN z dnia 28 kwietnia 1994 r., III CZP 43/94, Lex nr 56811). Uprawomocnienie się postanowienia o wpisie powoduje powstanie domniemania, o którym mowa w art. 3 u.k.w.h., obalenie tego domniemania może nastąpić właśnie na podstawie powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., a jego wniesieniu nie przeszkadza wcześniejsze niewyczerpanie drogi odwoławczej od postanowienia o wpisie do księgi wieczystej. To więc, że w sprawie niniejszej nie było podważane przez stronę powodową postanowienie o wpisaniu hipoteki kaucyjnej do księgi wieczystej, nie zamyka jej drogi do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. Jest to powództwo samodzielne, nie będące szczególną postacią powództwa o ustalenie, a ponieważ może je wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu (podobnie wpisem jest wykreślenie) w księdze wieczystej, ona ma legitymację czynną i nie musi wykazywać szczególnego interesu prawnego (uchwała SN z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

Z tego wynika, że zarzut naruszenia art. 10 u.k.w.h. przez zaskarżone orzeczenie nie jest zasadny z tej przyczyny, iż strona powodowa nie ma tytułu do wniesienia powództwa opartego na treści tego przepisu.

Rozważyć należy trafność zarzutu naruszenia powołanego przepisu u.k.w.h. ze względu na art. 50 ust. 1 obowiązującej w czasie, której dotyczy sprawa, ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. Prawo bankowe. Przepis ten stanowił, że dokumenty stwierdzające udzielenie kredytu, jego wysokość, zasady oprocentowania i warunki spłaty są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność kredytobiorcy. W rozpoznawanej sprawie Sady przyjęły, że BGŻ powinien złożyć ponadto oświadczenie dłużnika - właściciela nieruchomości o jej obciążeniu hipoteką. To było nieprawidłowe i w tym zakresie skarżący ma rację, jako że oświadczenie takie w formie pisemnej pod rygorem nieważności jest wymagane dopiero przez obowiązujące Prawo bankowe z 1997 r. (art. 95 ust. 4); art. 50 ust. 1 Prawa bankowego z 1989 r. takiego wymagania nie zawierał, stanowiąc tylko o przedkładanych dokumentach, a zwalniając bank od obowiązku przedstawiania w formie aktu notarialnego oświadczenia podmiotu ustanawiającego hipotekę (por. postanowienie SN z dnia 18 czerwca 1998 r., II CKU 1/98, Lex nr 500153).

Jednakże zarówno Sady rozpoznające sprawę, jak i powodowa RSP w K. ma rację, że w umowie o restrukturyzację długu tejże Spółdzielni nie wskazano wszystkich

elementów dokumentu bankowego, o którym mowa w art. 50 ust. 1 Prawa bankowego z 1989 r., w szczególności nie ma w nim warunków spłaty kredytu. To pozbawia ten dokument tych walorów, które wynikają z wymienionego przepisu, ocenianego w orzecznictwie jako dającego szczególny przywilej bankowi w kwestii podstawy dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej (powołane postanowienie SN w sprawie II CKU 1/98). Jednocześnie, z tych samych uprzywilejowanych dla banku powodów orzecznictwo wymaga rygorystycznego przestrzegania wymienionego przepisu przez bank, wnoszący o dokonanie wpisu hipoteki, jako że funkcjonowanie wpisów nieprawidłowych podważa zaufanie do ksiąg wieczystych (postanowienie SN w sprawie II CKU 1/98), wskazując również, że oświadczenie banku zawierające treść wymaganą przez ustawę można uznać za wystarczającą do dokonania wpisu (postanowienie SN z dnia 13 września 1995 r., II CRN 82/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 185). Z tego wynika, że uznanie przez Sądy obu instancji nieskuteczności dokonanego wpisu hipoteki kaucyjnej było prawidłowe, jako że umowa kredytowa nr 2/94 nie spełniała warunków prawnych określonych w art. 50 Prawa bankowego z 1989 r. i skarżący nie ma racji podważając to w skardze kasacyjnej.

Nie ma też racji zarzucając w skardze naruszenie art. 195 ust. 1 w związku z art. 194 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546 ze zm.). Prawidłowe było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że załączony do wniosku o wpis do księgi wieczystej wyciąg z ksiąg rachunkowych Funduszu B.(...) nie ma mocy wiążącej wobec podpisania go - w dacie wskazanej na wyciągu - przez osobę nie mającą do tego upoważnienia na dzień wystawienia tego wyciągu. Data wyciągu (5 października 2006 r.) jest wcześniejsza niż data stwierdzona na udzielonym pełnomocnictwie osobie, która podpisała wyciąg (26 października 2006 r.). Tymczasem, z art. 194 powołanej ustawy z 2004 r. wynika, że tylko wyciągi z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu mają moc prawną dokumentów urzędowych, stanowiąc podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Z kolei, w przypadku nabycia przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności zabezpieczonych hipoteką sąd dokonuje wpisu do księgi wieczystej, przy czym fundusz dołącza do wniosku o wpis taki, jak wskazany powyżej dokument, będący wyciągiem z ksiąg rachunkowych funduszu, podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu, potwierdzający nabycie przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności, zabezpieczone

hipoteką. Przepisy te są sformułowane precyzyjnie i nie pozostawiają marginesu interpretacyjnego, a ich waga w wypełnieniu jest tak duża, że orzecznictwo opowiada się za rygorystycznym ich przestrzeganiem i ścisłą wykładnią (uchwała SN z dnia 7 października 2009 r., III CZP 69/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 53).

Skoro więc w niniejszej sprawie dokument konieczny do wpisania przeniesienia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na rzecz Funduszu B.(...) okazał się bezskuteczny prawnie, ze względu na naruszenie art. 194 i 195 powołanej ustawy z 2004 r. o funduszach inwestycyjnych, to wpisanie tego przeniesienia jest pozbawione skutków prawnych. Jeżeli w dodatku z tych samych przyczyn, niewypełnienia przesłanek z art. 50 Prawa bankowego z 1989 r. pozbawione skutków prawnych było wpisanie samej hipoteki do księgi wieczystej, to przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej nieistniejącą, bo wpisaną nieskutecznie hipoteką do księgi wieczystej nie mogło być prawnie skuteczne.

Mając to na uwadze, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. należało skargę kasacyjną oddalić.