

Sygn. akt IV CSK 551/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Q. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – N. P. Spółki  
Komandytowej z siedzibą w W.

przy uczestnictwie Bank SA w W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 28 lutego 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie.

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił wniosek P.Inwestycje-N. P. sp. z o.o. w W. (obecnie: Q. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością-N. P. sp. k. w W.) o dokonanie w dziale IV w podrubryce 4.4.1.13 „inne informacje” księgi wieczystej nr 180964/3 wpisu oświadczenia Banku S.A. z siedzibą w W. o treści: „Bank oświadcza, iż wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie, na rzecz nabywców, poszczególnych lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami gospodarczymi oraz udziałami w gruncie z ww. nieruchomości obciążonych hipoteką kaucyjną łączną, pod warunkiem całkowitego spełnienia przez tych nabywców zobowiązań z tytułu zapłaty całej ceny nabycia lokalu, pomieszczeń przynależnych, prawa własności gruntu oraz części wspólnych budynku na rachunek Spółki P. Inwestycje-N. P. Sp. z o.o. nr [...], prowadzony przez Bank S.A. Oddział w G., celem obsługi zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytu zawartej w dniu 20 sierpnia 2008 r. z późn. zm.”

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr 180964/3 jest prowadzona dla nieruchomości o obszarze 1,6485 ha położonej w G., że ujawnionym właścicielem tej nieruchomości jest P. Inwestycje-N. P. sp. z o.o. z siedzibą w W., że w dziale IV jest wpisana hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 233 300 000 zł na rzecz Banku S.A. z siedzibą w W., obciążająca również nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr 39035/9 i 180965/0 oraz że podstawę żądanego wpisu miało stanowić dołączone do wniosku oświadczenie Banku S.A. z dnia 9 lutego 2011 r. o treści odpowiadającej treści wnioskowanego wpisu, podpisane przez zastępcę dyrektora departamentu X.X. i naczelnika wydziału Y.Y.

Zdaniem Sądu Rejonowego, oświadczenie z dnia 9 lutego 2011 r. nie może stanowić podstawy wpisu, ponieważ nie dołączono do niego dokumentów, z których wynikałoby umocowanie podpisanych na nim osób do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku (art. 95 ust. 1 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.”). Z oświadczenia tego nie wynika też, by wnioskodawczyni i uczestniczący w postępowaniu Bank S.A. zawarli porozumienie

co do bezobciążeniowego wydzielenia lokali z nieruchomości obciążonych hipoteką kaucyjną łączną, natomiast zgodnie z art. 76 ust. 4 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.”), postanowienia dotyczące sposobu podziału hipoteki dla swej skuteczności wymagają zawarcia umowy. Powinny być one więc elementem oświadczeń woli wierzyciela hipotecznego i właściciela nieruchomości obciążonej. Poza tym niedopuszczalne jest uzależnienie skutków podziału hipoteki łącznej od warunku, a w sprawie zastrzeżony został warunek w postaci zapłaty całej ceny.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację wnioskodawczynie, dodając, że dokument będący podstawą do ujawnienia uprawnienia właściciela nieruchomości do żądania podziału hipoteki powinien odpowiadać wymaganiom określonym w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Podkreślił, że złożony w uzupełnieniu apelacji aneks z dnia 9 lutego 2011 r. też nie może stanowić podstawy wpisu, ponieważ wnioskodawczynie nie wykazała, by naczelnik wydziału Y.Y., który – obok X.X.– podpisał aneks był upoważniony do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku. Artykuł 130 k.p.c. nie mógł natomiast znaleźć zastosowania, gdyż wniosek nie zawierał braków formalnych a brak pełnomocnictwa materialnego dla osoby działającej w imieniu banku stanowi – zgodnie z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. – przeszkodę do dokonania wpisu. Poza tym sformułowania aneksu co do wyrażenia zgody na „bezcieżarowe” wydzielenie lokali nie spełniają wymagań z art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Według tego przepisu podział hipoteki następuje stosownie do postanowień umowy, nie może być zatem uzależniony od zgody wierzyciela, a taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie. Zawarte porozumienie zawiera jedynie zobowiązanie wierzyciela do zgody na bezcieżarowe odłączenie nieruchomości, o którym mowa w art. 90 u.k.w.h. Wykonania tego rodzaju zobowiązania strona może dochodzić na drodze sądowej i nie wymaga ono dla swej skuteczności ujawnienia w księdze wieczystej. Nie jest to bowiem porozumienie, o którym mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Poza tym strony uregulowały jedynie sytuację całkowitej spłaty przez nabywcę ceny lokalu, pozostawiając poza zakresem regulacji pozostałe, w których nie doszło do zapłaty całej ceny. W takich sytuacjach nie można by w związku z tym dokonać wpisu ani na podstawie ustawy, ani na podstawie umowy. Tymczasem wolą ustawodawcy

było, aby wpis hipoteki następował automatycznie na podstawie ustaleń zawartych w porozumieniu, o którym – poprzez wpis – wiedzą również osoby trzecie.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczyni, powołując się na obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazała na naruszenie art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że przepisy te wyłączają stosowanie art. 95 Pr. bank., art. 76 ust. 4 u.k.w.h. i art. 78 k.c. przez przyjęcie, że oświadczenia stron umowy muszą być złożone jednocześnie oraz że zgoda wierzyciela hipotecznego nie może być uwarunkowana zapłatą ceny nabycia lokalu, i art. 95 ust. 1 Pr. bank. przez przyjęcie, że dla ważności dokumentu bankowego konieczne jest dołączenie pełnomocnictw dla osób podpisujących dokument i odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego. W ramach drugiej podstawy skarżąca podniosła zarzut obrazy art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie dokumentów dołączonych do apelacji, art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd może badać zakres umocowań osób składających oświadczenia w imieniu banku, art. 385 i art. 386 k.p.c. przez oddalenie apelacji jako bezzasadnej i art. 44 pkt 6 w związku z art. 43 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm. – dalej: „u.k.s.c.”) przez przyjęcie, że wniosek w niniejszej sprawie podlegał opłacie przewidzianej w art. 43 pkt 4 u.k.s.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia zarzutów podniesionych w ramach drugiej z powołanych podstaw kasacyjnych, za pozbawiony racji trzeba uznać zarzut naruszenia art. 385 i 386 k.p.c. przez oddalenie apelacji zamiast dokonania zmiany postanowienia Sądu pierwszej instancji i orzeczenia co do istoty sprawy zgodnie z wnioskiem skarżącej. Jak już niejednokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, art. 385 k.p.c. jest adresowany do sądu drugiej instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli stwierdzi, że apelacja jest bezzasadna. O naruszeniu tego przepisu mogłaby być mowa wtedy, gdyby Sąd Okręgowy stwierdził, że apelacja jest bezzasadna, a jej nie oddalił, czego skarżąca nie

zarzuca. Sąd drugiej instancji nie narusza natomiast art. 385 k.p.c., jeżeli oddali apelację na podstawie oceny, że jest ona bezzasadna, niezależnie od twierdzenia strony, iż była zasadna. Nie inaczej należy ocenić zarzut naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie apelacji, pomimo jej zasadności, gdyż przepis ten jest również adresowany do sądu drugiej instancji i wskazuje, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli stwierdzi, że apelacja jest uzasadniona (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/97, OSNAPiUS 1998, nr 20, poz. 602, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99, OSNAPiUS 2002, nr 1, poz. 13, z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 917/00, nie publ. i z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, nie publ.).

Nie może być też uznany za zasadny zarzut obrazy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez badanie zakresu umocowania osób składających oświadczenie w imieniu banku. Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przed wejściem tego przepisu w życie kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określał art. 46 ust. 1 u.k.w.h., który stanowił, że rozpoznając sprawę sąd rejonowy bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Już pod rządem art. 46 ust. 1 u.k.w.h. zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie jednolicie przyjmowano, że badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Z przepisu tego wyprowadzano w związku z tym obowiązek badania czynności mającej stanowić podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem jej skuteczności materialnej; podkreślano, że sąd musi ocenić, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi. Stanowisko to jest w pełni aktualne na gruncie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110, z dnia 21 września 1995 r., II CR 96/95, nie publ., z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 47, z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61, z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 435/03, nie publ., z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.,

z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 44, z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, nie publ. i z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111).

Kontynuując dotychczasową jednolitą linię orzecznictwa trzeba przyjąć, że obowiązek badania skuteczności materialnej czynności prawnej Banku S.A., mającej stanowić podstawę wnioskowanego wpisu, obejmował także badanie umocowania osób do dokonania tej czynności w imieniu Banku, jako osoby prawnej (art. 38 k.c.).

Zarzut naruszenia art. 44 pkt 6 w związku z art. 43 pkt 4 u.k.s.c. przez przyjęcie, że wniosek o wpis zgody na „bezcieżarowe” wyodrębnienie lokali jest wnioskiem o zmianę treści ograniczonych praw rzeczowych, a nie wnioskiem o inny wpis w rozumieniu art. 44 pkt 6 u.k.s.c. i w związku z tym podlega opłacie przewidzianej w art. 43 pkt 4 u.k.s.c., nie może stanowić uzasadnionej podstawy kasacyjnej z tej już tylko przyczyny, że zaskarżone postanowienie nie zawiera w tym przedmiocie żadnego rozstrzygnięcia.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie dowodów z dokumentów, załączonych do apelacji i pisma złożonego w jej uzupełnieniu, w postaci odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego oraz aneksu z dnia 9 lutego 2011 r. do umowy kredytu zawartej w dniu 20 sierpnia 2008 r., trzeba przypomnieć, że zgodnie z zasadą prawną, uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Oznacza to, że wpis może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej. Dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu, ponieważ w postępowaniu wieczystoksięgowym nie stosuje się art. 316 § 1 k.p.c. (zob. OSNC 2010, nr 6, poz. 84).

Stanowisku temu Sąd Najwyższy dał również wyraz w postanowieniu składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10 (nie publ.), w którym podkreślił, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do

prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Powołany przepis wyznacza bowiem kognicję sądu zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji. W odniesieniu do sądu odwoławczego oznacza to, że sąd ten bada jedynie, czy w świetle dokumentów dołączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183, z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, nie publ., z dnia 5 września 2008 r., I CSK 60/08, nie publ.).

W niniejszej sprawie we wniosku o wpis nie wskazano dokumentów w postaci odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego i aneksu do umowy kredytu, jako mających stanowić podstawę wpisu. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku, ponieważ zasadność wniosku podlega ocenie jedynie na podstawie dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej.

Przechodząc do oceny zarzutów wypełniających podstawę kasacyjną określoną w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. trzeba zgodzić się z wywodami skarżącej na temat wzajemnego stosunku przepisów art. 31 ust. 1 u.k.w.h. i art. 95 Pr. bank. Według pierwszego z wymienionych przepisów, wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Z art. 95 ust. 1 Pr. bank. wynika natomiast, że księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Z kolei art. 95 ust. 3 Pr. bank. stanowi, że dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Porównanie

regulacji zawartej w przytoczonych przepisach prowadzi do wniosku, że art. 95 Pr. bank. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83 oraz postanowienie z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, nie publ.).

Konstatacja ta nie oznacza jednak, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie ma obowiązku badania, czy załączony do wniosku o wpis dokument, o którym mowa w art. 95 ust. 1 Pr. bank., został podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku. Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że wymienione w nim dokumenty mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej o tyle tylko, o ile zostały podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku. Regulacja ta przemawia zatem za potrzebą załączenia do wniosku o wpis – obok dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu – także dokumentu obejmującego upoważnienie do złożenia oświadczenia w imieniu banku ( zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, Biul. SN 2005, nr 9, s. 10 i z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, nie publ.). Odmiennej oceny nie uzasadnia pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., II CSK 201/09 (nie publ.), zgodnie z którym do spełnienia przesłanki z art. 95 ust. 1 Pr. bank. wystarczy sam podpis odpowiednio upoważnionej osoby, składającej oświadczenie woli w imieniu banku. W orzeczeniu tym bowiem jest również mowa o tym, że podpis musi być złożony przez odpowiednio umocowaną osobę, a jedynym sposobem weryfikacji tego umocowania przez sąd wieczystoksięgowy jest załączony do wniosku o wpis dokument obejmujący upoważnienie do złożenia danego oświadczenia w imieniu banku.

Skarżąca nie dołączyła do wniosku o wpis dokumentu obejmującego wspomniane upoważnienie do złożenia w imieniu banku oświadczenia z dnia 9 lutego 2011 r. przez osoby, które je podpisały, w związku z czym już tylko z tej przyczyny odmowa dokonania wpisu na podstawie tego oświadczenia była uzasadniona.



Zgodnie z art. 76 ust. 4 u.k.w.h., w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy. Według § 52 pkt 1 lit. m) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm.), rubryka 4.4. „treść wpisu” obejmuje w podrubryce 4.4.1.13 „inne informacje”: informacje o sposobie podziału hipoteki w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym.

Określenie sposobu podziału hipoteki, o którym mowa w art. 76 ust. 4 zdanie drugie u.k.w.h., powinno nastąpić w umowie między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości. Może być ono zamieszczone w umowie o ustanowienie hipoteki lub w późniejszej umowie, zmieniającej treść hipoteki ustanowionej już na rzecz banku. Do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki zabezpieczającej wiarygodność banku konieczne jest przy tym dołączenie do wniosku – obok oświadczenia banku spełniającego wymagania określone w art. 95 ust. 1 i 3 u.k.w.h. – także oświadczenia woli właściciela nieruchomości złożonego w formie pisemnej stosownie do art. 95 ust. 4 Pr. bank. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, nie publ. i z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, nie publ.).

Również z tej przyczyny załączone do wniosku jednostronne oświadczenie Banku S.A. z dnia 9 lutego 2011 r. nie mogło stanowić podstawy żądanego wpisu.

Poza tym zasadnicze zastrzeżenia budzi treść wspomnianego oświadczenia, w którym bank zobowiązał się do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wydzielenie lokali z nieruchomości obciążonych hipoteką kaucyjną łączną pod

warunkiem całkowitej zapłaty ceny. Tej treści oświadczenie – niezależnie od innych już wymienionych przyczyn – nie może być uznane za określenie sposobu podziału hipoteki, o którym mowa w art. 76 ust. 4 zd. drugie u.k.w.h.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.