

Sygn. akt II CSK 570/12

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z wniosku G. - Spółki Akcyjnej w W.
przy uczestnictwie "B. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" -
Spółki komandytowej w S.
o wpis hipoteki umownej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 kwietnia 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt [..],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 2 marca 2012 r. - uwzględniając skargę uczestnika postępowania B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej - uchylił wpis hipoteki umownej do kwoty 1.261.450,26 zł, dokonany w dniu 13 stycznia 2012 r. przez referendarza sądowego w księdze wieczystej nr [...] na rzecz wnioskodawczynie G. Spółki Akcyjnej i oddalił wniosek.

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawczynie od powyższego orzeczenia, podzielając ocenę Sądu Rejonowego, że dokonaniu wpisu sprzeciwia się rozbieżność między treścią wniosku i oświadczeń wnioskodawcy oraz właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], złożonych na podstawie art. 95 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm., dalej: „pr. bank.”), a treścią wymienionej księgi. Żądanie dokonania wpisu hipoteki oraz wzmiankowane oświadczenia dotyczą nieruchomości - mającej urządzoną księgę wieczystą nr [...] - o powierzchni 11462 m², składającej się z dziesięciu działek oznaczonych konkretnymi numerami geodezyjnymi. Tymczasem w chwili złożenia wniosku nieruchomość objęta tą księgą miała powierzchnię 0,9795 ha i składała się z ośmiu działek, gdyż działki oznaczone numerami 24/51 i 24/52 zostały odłączone do innych ksiąg wieczystych. W takiej sytuacji - w ocenie Sądu Okręgowego - błędna treść żądania wniosku uniemożliwia jego uwzględnienie (art. 626⁹ k.p.c.).

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wnioskodawczynie zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 626⁸ § 1, 2 i 5 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że między treścią wniosku oraz załączonych do nich dokumentów a treścią księgi wieczystej zachodzi niezgodność uniemożliwiająca dokonanie wpisu.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną, skarżąca wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego go

postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie obu tych orzeczeń i utrzymanie w mocy postanowienia referendarza sądowego z dnia 13 stycznia 2012 r. w przedmiocie wpisu hipoteki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skardze kasacyjnej nie można odmówić słuszności.

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Stosownie zaś do art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd Okręgowy, odwołując się do tych zasad, prawidłowo uznał, że sąd wieczystoksięgowy nie może dokonać wpisu z urzędu, jak też nie może wyjść poza granice wniosku. Trafnie też zauważył, że rozbieżność między treścią wniosku o wpis i załączonych do niego dokumentów a treścią księgi wieczystej może stanowić przeszkodę do wpisu (art. 626⁹ k.p.c.). Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zasadności rozpoznanego wniosku o wpis hipoteki przez pryzmat przytoczonych przepisów budzi jednak - co trafnie zarzuciła skarżąca - istotne zastrzeżenia.

Punktem wyjścia do przeprowadzenia takiej oceny musi być prawidłowe zidentyfikowanie żądania zawartego we wniosku. Wnioskodawczyni wskazała, że domaga się wpisu hipoteki na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Do wniosku załączyła dokumenty przewidziane w art. 95 pr. bank., w tym oświadczenie jedynego właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz wnioskodawczyni. Wynikało z nich, że nieruchomość została opisana według stanu faktycznego z daty ustanowienia hipoteki; w chwili złożenia wniosku wymieniona nieruchomość miała już mniejszą powierzchnię i nie obejmowała dwóch działek przeniesionych do innej księgi wieczystej. Nie ulega wątpliwości, że w takiej sytuacji sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać wykładni treści zgłoszonego żądania na podstawie całokształtu okoliczności i przedstawionych dokumentów. Jeśli stwierdzona rozbieżność istotnie wzbudziła wątpliwości sądu co do tożsamości nieruchomości opisanej w księdze wieczystej ze wskazaną we wniosku,

to nie było przeszkód do ich usunięcia na podstawie art. 130 § 1 zdanie drugie k.p.c., gdyż przepis ten w związku z art. 13 § 2 k.p.c., znajduje zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 15 marca 2007 r., II CSK 517/06, niepubl. oraz z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 453/10, niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie może być rozumiany w sposób sprowadzający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. Określony w nim zakres kognicji wyklucza wprawdzie przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń, nie stoi to jednak na przeszkodzie wyjaśnieniu i sprawdzeniu poprawności danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków (zob. postanowienie SN z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, niepubl.). Wskazuje się również, że sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do przeprowadzenia oceny skuteczności materialnoprawnej umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (zob. m.in. postanowienia: z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, niepubl. i z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, niepubl.) oraz że nie ma przeszkód do częściowego uwzględnienia wniosku w sytuacji, w której jego zasadność została wykazana dokumentami nie w pełnym zakresie (zob. postanowienie z dnia 2 grudnia 2009 r., I CSK 132/09, niepubl.).

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, co do skuteczności ustanowienia hipoteki objętej wnioskiem. Gdyby zatem - po dokonaniu prawidłowej wykładni żądania wnioskodawczyni - okazało się, że zmierza ono do obciążenia hipoteką działek nie wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], wskazaną we wniosku i załączonych do niego dokumentach, to okoliczność ta nie sprzeciwiałaby się częściowemu uwzględnieniu wniosku.

Na marginesie należy zauważyć, że zapatrywanie Sądu Okręgowego, które legło u podstaw zaskarżonego postanowienia, w istocie uniemożliwia wnioskodawczyni uzyskanie wpisu do księgi wieczystej skutecznie ustanowionej hipoteki. Gdyby we wniosku o wpis nieruchomość została opisana w sposób odpowiadający stanowi (opisowi) ujawnionemu w księdze wieczystej, to - kierując

się tokiem rozumowania Sądu Okręgowego - należałoby stwierdzić, że między treścią wniosku a dokumentami mającymi stanowić podstawę wpisu istnieje rozbieżność uniemożliwiająca jego dokonanie.

Z tych przyczyn, nie mogąc skutecznie odeprzeć zarzutu podniesionego w skardze kasacyjnej, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.