

UCHWAŁA

Dnia 14 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa E. G. sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko S. [...] spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K. - uprzednio M. I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i S. S.A. z siedzibą w K.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 14 marca 2014 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Apelacyjny

postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 r.,

"Czy legitymowanym do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy będącej podstawą ustanowienia hipoteki wpisanej do księgi wieczystej na rzecz pozwanego (art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 2 k.c.), jest podmiot będący beneficjentem tego samego rodzajowo ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w tej księdze z niższym pierwszeństwem wówczas, gdy twierdzona w podstawie faktycznej powództwa niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym wpisów decydujących o powstaniu praw obu wierzycieli, może być usunięta, w zakresie uprawnienia tego podmiotu przez skutek następujący z mocy prawa?"

podjął uchwałę:

Możliwość wytoczenia powództwa o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) w zakresie dotyczącym pierwszeństwa hipotek nie wyłącza interesu prawnego wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka wpisana na niższym miejscu, w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki wpisanej z wyższym pierwszeństwem na rzecz osoby trzeciej (art. 189 k.p.c.). Orzeczenia sądu, wydane w takich postępowaniach, mogą stanowić podstawę dokonania wpisu wykreślenia hipoteki.

Uzasadnienie

E. G. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. pozwem skierowanym przeciwko M. I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K. (po zmianie firmy w toku procesu – S. [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K.) i S. Spółce Akcyjnej z siedzibą w K. wniosła o ustalenie nieważności umowy z dnia 19 października 2009 r. - na podstawie której, na nieruchomościach będących własnością pierwszej z tych spółek, ustanowiona została hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 35.000.000 zł, zabezpieczająca wierzytelność kwotowo oznaczoną we wskazanej umowie, a mającą wynikać z umowy pożyczki zawartej w dniu 5 lipca 2007 r. - jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2013 r. uwzględnił powództwo.

Stan faktyczny był bezsporny. Umowa pożyczki z dnia 5 lipca 2007 r. została zawarta między I. A. M. i M. M. Spółką jawną oraz M. M. – jako pożyczkodawcami a M. I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w K. oraz jej komplementariuszem M. I. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością - jako pożyczkobiorcami. I. A. M. i M. M. Spółka jawna, przekształcona w I. Spółkę Akcyjną z siedzibą w K. (obecnie pod firmą S. Spółka Akcyjna), ma 49,75% udziałów w M. I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K. (obecnie pod firmą S. [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna) i jest większościowym udziałowcem jej komplementariusza, zatem ma status spółki dominującej. Obie pozwane spółki są powiązane kapitałowo, organizacyjnie, a osoby wchodzące w skład ich organów łączą więzi rodzinne.

M. I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. (dalej jako: M. I. Sp. z o.o. S.K.A.), której kapitał zakładowy wynosił 99.500 zł, oraz jej komplementariusz były tzw. spółkami obiektowymi, nie dysponującymi własnymi źródłami przychodów i majątkiem, utworzonymi celem zakupu nieruchomości i ewentualnej realizacji na niej inwestycji budowlanej w

postaci zespołu budynków wielorodzinnych. M. I. Sp. z o.o. S.K.A, za środki uzyskane na podstawie umowy kredytu z dnia 2 lipca 2007 r., zaciągniętego w Banku [...] SA, nabyła w dniu 10 lipca 2007 r. prawo własności nieruchomości o powierzchni 85024 m² położonej w K. (Kw nr ...368887/3). Kredyt został zabezpieczony hipoteką.

Powódka, zmierzając do nabycia tej oraz udziału w prawie własności innej nieruchomości, zawarła w dniu 14 sierpnia 2008 r. umowę przedwstępną, na podstawie której wpłaciła zaliczkę w kwocie 9.700.000 zł i uzyskała zabezpieczenie w postaci hipoteki kaucyjnej do kwoty 20.000.000 zł, którą wpisano we wskazanej księdze wieczystej. Strony odstąpiły od tej umowy i trwa między nimi spór sądowy co do zwrotu zaliczki. Podjęły jednak dalsze negocjacje, z udziałem S. SA, w wyniku których w dniu 14 października 2009 r. uzgodniły treść i parafowały projekt umowy sprzedaży, w myśl której cena (49.700.000 zł plus VAT plus 5.300.000 zł) miała być uiszczona poprzez zaliczenie wskazanej zaliczki, wpłatę kwoty 8.800.000 zł na rachunek bankowy sprzedawcy, wpłatę kwoty 40.000.000 zł na rachunek techniczny w Banku [...] SA, służący obsłudze kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości. Bank wystawił promesę dotyczącą zgody na wykreślenie hipoteki w wypadku spłaty kredytu. Reprezentujący zbywcę A. M., mimo okazania w dniu 14 października 2009 r. potwierdzenia zlecenia przelewów, a w dniu 15 października 2009 r. potwierdzenia wpływu środków na rachunki bankowe, odmówił zawarcia umowy sprzedaży. Powódka cofnęła skutecznie zlecenie przelewu kwoty 8.800.000 zł na rachunek bankowy sprzedawcy, natomiast Bank [...] SA odmówił zwrotu kwoty 40.000.000 zł i zaliczył ją na poczet spłaty kredytu zaciągniętego przez M. I. Sp. z o.o. S.K.A. Pomiędzy E. G. Spółką z o.o. a Bankiem a M. I. Sp. z o.o. S.K.A. i Bankiem [...]

SA toczy się proces o zapłatę wskazanej kwoty.

Strony umowy pożyczki kolejną umową z dnia 7 września 2009 r., zawartą w formie aktu notarialnego, oznaczyły wysokość zobowiązania pożyczkobiorców na kwotę 27.519.808,82 zł, termin zwrotu jako 30 września 2009 r., przy czym M. I. Sp. z o.o. S.K.A oraz jej komplementariusz M. I. Spółka z o.o. poddały się egzekucji. Na wniosek S. SA w dniu 14 października 2009 r. temu aktowi notarialnemu

nadano klauzulę wykonalności przeciwko M. I. Sp. z o.o. S.K.A., która w dniu 19 października 2009 r. ustanowiła na rzecz tego wierzyciela hipotekę kaucyjną łączną do kwoty 35.000.000 zł na obu nieruchomościach, mających być przedmiotem sprzedaży na rzecz powódki. Hipoteka ta na podstawie wniosku z dnia 20 października 2009 r. została wpisana w dziale IV księgi wieczystej Kw nr ...368887/3 pod pozycją (6). Wyprzedzają ją kolejno (1) hipoteka zwykła w kwocie 50.000.000 zł na rzecz Banku [...] SA, (2) hipoteka kaucyjna w kwocie 8.000.000 zł na rzecz Banku [...] SA, (3) hipoteka kaucyjna w kwocie 20.000.000 zł na rzecz E. G. Spółki z o.o., (4) hipoteka przymusowa w kwocie 3.169 zł na rzecz Gminy Miasta K., (5) hipoteka przymusowa w kwocie 3.169 zł na rzecz Gminy Miasta K. Pod pozycją (7) wpisano hipotekę przymusową kaucyjną w kwocie 40.000.000 zł ustanowioną na rzecz powódki E. G. Spółki z o.o. na podstawie postanowienia Sądu o zabezpieczeniu roszczenia o zapłatę kwoty uiszczonej na poczet ceny.

Sąd Okręgowy w K. uwzględniając powództwo przyjął, że E. G. Spółka z o.o. ma interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieważności umowy wynikający z braku innego środka ochrony prawnej, wobec nie posiadania legitymacji do wystąpienia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Polega on na tym, że w wypadku prowadzenia egzekucji z nieruchomości wierzytelność pozwanych, ujawniona z wyższym pierwszeństwem, wyprzedzi wierzytelność powódki i zostanie zaspokojona w szerszym zakresie. Sąd stwierdził, że umowa stanowiąca podstawę wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty 35.000.000 zł na rzecz pozwanego S. S.A. została zawarta w warunkach niegodziwości i zmywy jej stron, w celu uniemożliwienia zaspokojenia wierzytelności powódki, stąd jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest nieważna (art. 58 § 2 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację pozwanej S. [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej powziął wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zapytaniu prawnym. Wskazał, że w sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym od dnia 20 lutego 2011 r., z wyłączeniem przepisów dotyczących rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz

niektórych innych ustaw - Dz. U. 2009, Nr 131, poz. 1075), a tym samym nadal zasada „posuwania się hipotek naprzód”, zgodnie z którą w wypadku wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem jej zwolnione miejsce zajmuje kolejna hipoteka mająca dotąd pierwszeństwo niższe. Sąd podzielił pogląd orzecznictwa, że roszczenie oparte na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przysługuje jedynie osobom uprawnionym do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w tej księdze wieczystej, których krąg wyznacza art. 626² § 5 k.p.c. Gramatyczna wykładnia tego przepisu doprowadziła go jednak do wniosku, że może należeć do nich wierzyciel właściciela nieruchomości, którego prawo ma być dopiero wpisane. Sąd wskazał, że można bronić poglądu, iż w omawianym wypadku niezgodność polega na ujawnieniu hipoteki w innej pozycji jak stan prawdziwy, czyli z niższym pierwszeństwem, zatem istniałaby legitymacja do wytoczenia wskazanego powództwa polegająca na przyszłym jej wpisie pod zmienioną pozycją. Zwrócił jednak uwagę, że w wypadku wykazania, iż wpis poprzedzający nie miał ważnej podstawy, skutek polegający na uzyskaniu właściwej pozycji hipoteki powoda, wobec posunięcia hipotek, nastąpiłby z mocy samego prawa. Kolejna wątpliwość dotyczy tego, czy wyrok ustalający nieważność czynności umożliwi dokonanie stosownych wpisów w księdze wieczystej. W tym przedmiocie Sąd powołał rozbieżne orzecznictwo dotyczące podstawy wpisu w księdze wieczystej drugiego małżonka, jeżeli nieruchomość została nabyta w okresie trwania wspólności ustawowej, oraz podstawy wpisu prawa współwłasności udziałowej byłych małżonków w oparciu o wyrok orzekający rozwód. Zwrócił również uwagę na dominujący w orzecznictwie pogląd, że podstawą zmiany konstytutywnego wpisu prawa w księdze wieczystej, może być tylko wyrok uzyskany w postępowaniu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd opowiedział się za poglądem, że w takim stanie faktycznym jedyną drogą służącą ochronie praw wierzyciela hipotecznego jest powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył:

Zagadnienie przedstawione przez Sąd Apelacyjny jest sformułowane nieprecyzyjnie, gdyż sytuuje go w płaszczyźnie wątpliwości co do legitymacji czynnej wierzyciela hipotecznego do wytoczenia powództwa o ustalenie stosunku

prawnego (art. 189 k.p.c.) z odwołaniem do przesłanki interesu prawnego, który mógłby być zrealizowany przez skutek następujący *ex lege*. Tymczasem kwestia legitymacji dotyczy uprawnienia do wytoczenia powództwa, przy czym o ile w odniesieniu do powoda nie ma wymogu by był on podmiotem ustalanego stosunku prawnego lub prawa i wystarcza powiązanie z nim tego rodzaju, aby istnienie lub nieistnienie tego stosunku prawnego (praw) po stronie osób trzecich miało wpływ na jego prawa lub obowiązki prawne (por. m. in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., I CR 1069/60, OSNCP 1963, nr 6, poz. 132, z dnia 3 lutego 1970 r., III CR 517/69, OSNCP 1971, nr 2, poz. 26, uchwała z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 43/91, OSNCP 1992, nr 1, poz. 12), o tyle po stronie pozwanego musi istnieć związek prawny z przedmiotem ustalenia (por. m. in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74, z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 76, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1997 r., II CKN 299/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 29, z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 36/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 223). Interes prawny powoda stanowi natomiast inną samodzielną ustawową przesłankę powództwa o ustalenie, o charakterze materialnoprawnym, badaną na etapie merytorycznego rozpoznawania sprawy. Obie te przesłanki decydują o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że istnieje dane prawo lub stosunek prawny, a dopiero ich potwierdzenie uzasadnia ocenę prawdziwości twierdzeń, które decydują o zasadności powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00, nie publ.).

Z uzasadnienia zapytania wynika jednak rzeczywisty przedmiot wątpliwości, o znaczeniu dla praktyki sądowej wykraczającym poza podstawę rozwiązania indywidualnego problemu występującego w rozpoznawanej sprawie, co uzasadnia jego rozważenie i udzielenie odpowiedzi przez Sąd Najwyższy. Istota zagadnienia prawnego dotyczy relacji między dwoma postępowaniami procesowymi, w których zainteresowany może uzyskać orzeczenie co do istnienia prawa osoby trzeciej (tu: ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki), niezbędne dla uzyskania zmiany wpisu w księdze wieczystej, oraz między nimi a postępowaniem wieczystoksięgowym, którego formalizm ogranicza zarówno legitymację

wnioskodawców jak i podstawy dokonywania wpisu w księdze wieczystej. Instytucja hipoteki jako prawno-rzeczowego środka zabezpieczeń jest w praktyce obrotu szeroko wykorzystywana przez wierzycieli, ujawniają się nowe problemy z zakresu wykładni oraz dochodzi do rozbieżności w stosowaniu prawa wymagających autorytatywnej wypowiedzi judykatury, przy zróżnicowanym stanowisku doktryny prawniczej. Przedstawione zagadnienie prawne nie było, jak dotąd, przedmiotem bezpośredniego rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego. Nie ulega ponadto wątpliwości że, niezależnie od celowości rozwiązywania dogmatycznych i praktycznych problemów konstrukcji prawnych mogących stanowić podstawę rozstrzygnięć sądów, udzielenie odpowiedzi obejmującej wskazanie najbardziej efektywnych środków ochrony prawnej leży w interesie szeroko pojętego wymiaru sprawiedliwości.

Pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. było przedmiotem licznych judykatów i wypowiedzi przedstawicieli nauk prawnych. Przyjmuje się, że jest to obiektywna, czyli wywołana rzeczywistą koniecznością ochrony określonej sfery prawnej, potrzeba uzyskania przez stronę powodową odpowiedniej treści wyroku. Interes prawny istnieje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich kwestionowania lub naruszenia, zatem gdy zachodzi swoista potrzeba ich potwierdzenia, wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej znajduje się powód (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r., III CRN 607/71, OSN 1973, nr 4, poz. 64, z dnia 22 września 1999 r., I PKN 263/99, OSNAP 2000, nr 2, poz. 36). Dopuszcza się pośrednie ustalenie istniejącego stosunku prawnego przez stwierdzenie ważności lub nieważności dokonanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 1976 r., II CR 288/76, OSNC 1977, nr 5-6, poz. 91). Można zatem przyjąć istnienie tak pojętego interesu powoda w zakresie żądania ustalenia nieważności czynności prawnej zarówno wtedy, gdy chodzi o usunięcie przeszkody prawnej dla jego dalszych czynności jak i wtedy, gdy celem jest uzyskanie szeroko pojętej ochrony prawnej. Orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza nieistnienie stosunku prawnego (prawa) i, jako swoisty prejudykat, będzie miało znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości.

Jego uzyskanie umożliwia osiągnięcie wielu celów, m.in. ułatwia dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, odpowiedzialności cywilno-prawnej lub karnej stron czynności, bądź osób występujących w charakterze ich reprezentantów. Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 109/07 (OSN 2008, nr 9, poz. 107) unicestwienie nieważnych umów ma samoistną wartość także ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Sąd Najwyższy w obecnym składzie nie podziela poglądu opowiadającego się za wyłączeniem interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej wobec istnienia konkurencyjnego środka ochrony prawnej w postaci powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Wskazać bowiem należy na odmienny charakter każdego z tych rozstrzygnięć. Rozbieżne początkowo stanowisko judykatury ujednoczone zostało po wydaniu uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. (III CZP 106/05, OSN 2006, nr 10, poz. 160) przyjmującej, że orzeczenie, którego podstawę stanowi art. 10 u.k.w.h. nie jest wyrokiem ustalającym, tylko realizującym odrębną kategorię roszczeń procesowych zbliżonych do powództw kształtujących. W istocie zatem powództwa o ustalenie i powództwa o usunięcie niezgodności nie mają tego samego charakteru, a stanowią dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia innego celu. Tym samym występuje zbieg roszczeń, mający charakter konkurencyjny jedynie wówczas, gdyby powództwo o usunięcie niezgodności zaspakajało w całości interes prawny powoda. Antycypacyjne oceny sądu w zakresie oceny interesu prawnego muszą być jednak dokonywane ze szczególną ostrożnością. Budzi wątpliwości stwierdzenie, że powód każdorazowo musi wykazać istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej, która stanowiła podstawę wadliwego wpisu prawa rzeczowego, szerszego jak uzyskanie wyroku umożliwiającego zmianę wpisów w księdze wieczystej. O wyborze efektywnego, z punktu widzenia zamierzonych celów, środka ochrony prawnej

decyduje wyłącznie zainteresowany. Ocena czy i ewentualnie jaki użytek uczyni on z uzyskanego orzeczenia w przyszłości nie jest objęta kognicją sądu.

Za brakiem przesłanki interesu prawnego w sprawie o ustalenie, wobec możliwości wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, w tym z wyłączeniem sytuacji, gdy powód nie jest legitymowany do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej Sąd Najwyższy opowiedział się w orzeczeniach z dnia 25 października 2002 r., IV CKN 1425/00, nie publ., z dnia 5 grudnia 2002 r., III CKN 943/99, OSNC 2004, nr 3, poz. 48, z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, nie publ., z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 351/10, nie publ., a przeciwko - w orzeczeniach z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 18/94, z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03, nie publ., z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 469/12, nie publ. Udzielenia osobie trzeciej (wierzycielowi upadłego, którego wierzytelność nie była zabezpieczona hipoteką) ochrony prawnej w samodzielny postępowaniu o ustalenie nieważności hipoteki dopuszczono m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, nie publ, z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11 (OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101), a wierzycielowi egzekwującemu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jeżeli przysługujące mu ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki nie zostało wpisane do księgi wieczystej wobec nie ujawnienia w niej praw dłużnika - w uzasadnieniu uchwały z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedstawione zagadnienie prawne opowiada się za przyjęciem, że możliwość wytoczenia powództwa o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w zakresie dotyczącym pierwszeństwa hipotek nie wyłącza interesu prawnego wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka wpisana z niższym pierwszeństwem, w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki wpisanej z wyższym pierwszeństwem. Przesłanką ustalenia musi być jednak potwierdzenie istnienia interesu prawnego powoda.

Wpis w księdze wieczystej nie konwaliduje nieważnej czynności prawnej stanowiącej podstawę jego dokonania, ale jego obalenie wymaga wykazania nieważności podstawy wpisu orzeczeniem sądowym. Także konstytutywny wpis hipoteki do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.) nie sanuje braków materialno-prawnych czynności, w następstwie których nieważne jest samo ustanowienie hipoteki (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Okolicznością irrelevantną jest czy przyczyna nieważności ma charakter pierwotny czy następczy. Skoro prawo wpisane jest błędnie, gdyż wpisu dokonano bez ważnej przyczyny prawnej, w wyniku wadliwego postępowania, lub dotyczy on nieistniejącego obciążenia, dochodzi do niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a jej usunięcie wymagać będzie przeprowadzenia kolejnego postępowania wieczystoksięgowego, w którym podstawę wpisów (wykreśleń) mogą stanowić orzeczenia sądu lub inne odpowiednie dokumenty (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Wykładnia gramatyczna zwrotu „orzeczenie sądu”, jako oznaczonej tym przepisem podstawy wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności, przemawia w braku dookreślenia rodzaju orzeczenia za niedopuszczalnością jego zawężenia tylko do rozstrzygnięć uzyskanych w postępowaniu opartym na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Konsekwentnie spod pojęcia „orzeczenie” w rozumieniu wskazanego przepisu nie można wyłączyć wyroku ustalającego nieważność czynności prawnej, o charakterze deklaratywnym, wywołującego skutek *ex tunc*.

Zagadnienie, czy prawomocny wyrok ustalający nieważność czynności prawnej, stanowiącej uprzednio podstawę wpisu prawa w księdze wieczystej, może być podstawą wniosku o wykreślenie tego prawa w judykaturze jest sporne, przy czym odnoszące się do niego orzeczenia zapadły w znacząco różnych stanach faktycznych i prawnych. Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela linię orzecznictwa opowiadającą się z przyjęciem, że wyrok ustalający jako taki może być podstawą wpisu w księdze wieczystej (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 151/06, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, OSNC-ZD 2012, nr 3, poz. 50, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011r., IV CSK 13/11, nie publ., wyrok z dnia 18 października 2012 r., II CSK 80/12,

nie publ.). Prezentowane jest w tym przedmiocie także odmienne stanowisko (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CK 106/05, nie publ., uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., I CSK 514/12, OSNC-ZD 2014, nr B, wyrok z dnia 15 maja 2013 r., II CSK 254/12, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 294/12, nie publ.). Dyskusyjny, z uwagi na brak samodzielnej podstawy normatywnej, jest pogląd o wyłączności wykazania wyrokiem uzgadniającym treść księgi wieczystej podstawy wykreślenia wpisu o charakterze konstytutywnym. W kilku orzeczeniach przyjęto bowiem że, skoro następstwem wzruszenia konstytutywnych wpisów omawianych praw rzeczowych jest ich wygaśnięcie, to obalenie domniemania zgodności wpisu prawa odrębności własności lokalu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) może nastąpić jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej opartym na art. 10 u.k.w.h. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 459/09, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, nie publ.). Podobnie przyjęto, że tylko w tym postępowaniu można obalić domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96).

Zauważyć jednak należy, że kodeks postępowania cywilnego w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego samodzielnie reguluje kwestie podmiotowe, odstępując od zasady umożliwiającej wszystkim zainteresowanym wzięcie udziału, w sprawach podlegających trybowi nieprocesowemu, już przez samo zgłoszenie lub dokonanie czynności procesowej (art. 510 § 1 i 2 k.p.c.). Niezbędne jest zatem rozważenie, czy wierzyciel hipoteczny w ogóle może żądać usunięcia niezgodności wpisu hipoteki, dokonanego w księdze wieczystej na rzecz innego podmiotu, w związku z nieważnością jego podstawy. Problem ten pozostaje w bezpośrednim związku z treścią art. 626² § 5 k.p.c., który ogranicza uprawnienie do złożenia wniosku (obok właścicieli i użytkowników wieczystych) do osoby, na rzecz której

wpis ma nastąpić, albo wierzyciela, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane księdze wieczystej, a w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy także do uprawnionego organu. Przepis ten był przedmiotem wykładni w innym aspekcie, związanym z legitymacją czynną w postępowaniu o usunięcie niezgodności. Rozbieżność dotycząca tej kwestii usunięta została, powszechnie zaakceptowaną w judykaturze uchwałą siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, (OSNC 2006, nr 10, poz. 160), w której przyjęto, że sens art. 10 u.k.w.h. należy odczytywać w związku z art. 626² § 5 k.p.c., gdyż odmienne stanowisko prowadziłoby do tego, że osoba dysponująca wyrokiem uwzględniającym jej powództwo nie mogłaby skutecznie wystąpić o dokonanie na jego podstawie wpisu w księdze wieczystej. Uchwała potwierdza, że każda osoba, która może wytoczyć powództwo o uzgodnienie, ma legitymację do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Tę samą zasadę należy przyjąć w odniesieniu do wierzyciela, który wykazał interes prawny i uzyskał wyrok ustalający nieważność czynności prawnej, w oparciu o którą hipoteka innego wierzyciela wpisana została do księgi wieczystej z wyższym od niego pierwszeństwem. Wobec tego, że celem wnioskowanego wpisu jest nie tylko wykreślenie hipoteki przysługującej innemu wierzycielowi, ale i wywołanie skutków wynikających z ustawy należy przyjąć, że wierzyciel, uprzednio wpisany na niższym miejscu, który w wyniku wykreślenia poprzez posunięcie uzyska wpis własnej hipoteki z wyższym pierwszeństwem, jest w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. osobą „na rzecz której wpis ma nastąpić”. Wykładnia gramatyczna powołanego przepisu w tym wypadku powinna być uzupełniona odwołaniem do wykładni celowościowej. Eksponowana przez Sąd Apelacyjny w przedstawionym zagadnieniu okoliczność, że wykreślenie hipoteki wpisanej z wyższym pierwszeństwem wywołuje skutek materialno-prawny posunięcia hipotek, jest pozbawiona znaczenia prawnego gdyż skoro wynika on z mocy prawa, to ocena tej kwestii, podobnie jak następstw wykreślenia hipotek z innych przyczyn, wykracza poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Kolejność hipotek będzie miała znaczenie dopiero przy zaspokajaniu wierzytelności w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości (art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.). Sąd Najwyższy podziela ponadto pogląd przedstawicieli nauk

prawnych, że zmiana pierwszeństwa hipotek mimo że jest elementem stosunku prawnego, nie stanowi rozporządzenia tymi ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Odmowa udzielenia ochrony prawnej wierzycielowi poprzez wyłączenie jego legitymacji w postępowaniu o dokonanie wpisu nie znajduje uzasadnienia, podobnie jak skierowanie go kolejny raz na drogę postępowania procesowego, tym razem w celu uzyskania rozstrzygnięcia o uzgodnieniu treści księgi wieczystej na podstawie wyroku ustalającego nieważność czynności prawnej. Zasada racjonalnego i efektywnego sprawowania wymiaru sprawiedliwości. sprzeciwia się przyjęciu, że po uzyskaniu orzeczenia o ustaleniu nieważności stosunku prawnego niezbędne jest wytoczenie, tylko na użytek postępowania wieczystoksięgowego, kolejnego postępowania opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Zważyć ponadto należy, że treść wyroku ustalającego nieważność czynności prawnej, stanowiącej podstawę wykreślanego wpisu, musi być przyjęta przez sąd wieczystoksięgowy w postaci gotowej i respektowana w następstwie formalnej prawomocności prawomocnych orzeczeń sądowych, którymi związane są także inne sądy (art. 365 § 2 w zw. z art.13 § 2 k.p.c.). Skutkiem związania jest zakaz merytorycznej kontroli przez ten sąd treści orzeczeń sądowych, stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, ale możliwa jest ocena czy orzeczenie zawiera wszystkie dane konieczne dla dokonania wpisu (por. m. in. zachowujące aktualność uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 r., III CZP 45/66, OSNCP 1966, nr 11, poz. 188, z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, z dnia 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86, OSNCP 1987, nr 7, poz. 90, z dnia 28 sierpnia 1991 r., III CZP 71/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 47).

Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje przesłanki wpisu, stąd może on odmówić jego dokonania, jeżeli brak jest podstaw albo zachodzą ku temu przeszkody (art. 626⁹ k.p.c.) - por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, OSNC-ZD 2012, nr 3, poz. 50. W orzecznictwie przyjęto, że wyrok wydany w uwzględnieniu skargi pauliańskiej z uwagi na swój charakter nie może stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) hipoteki przymusowej na nieruchomości osoby trzeciej, nabytej przez nią w wyniku ubezskutechnionej wobec wierzyciela czynności dłużnika (por. postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 560/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 21, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12, nie publ.)

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).