



Sygn. akt IV CSK 236/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Barbara Myszka
SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. M.
przeciwko Bankowi [...], S. M. następcy prawnemu H. M.
o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym
w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 3 lipca 2015 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Okręgowego w L.
z dnia 13 lutego 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

G. M. w pozwie skierowanym przeciwko Bankowi [...] wniosła o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L. dla nieruchomości położonej w C., wpisu pozwanego Banku, jako wierzyciela hipotecznego hipoteki zwykłej w kwocie 300.000 złotych i wpisanie w jego miejsce powódki jako wierzycielki hipotecznej.

W uzasadnieniu żądania powódka podała, że jako poręczycielka zawarła umowę z pozwanym Bankiem dotyczącą zasad spłaty kredytu zaciągniętego przez W. M., a następnie spłaciła kwotę wskazaną w ugodzie, Pomimo tego pozwany Bank odmawia wydania stosownego dokumentu w celu dokonania czynności zmiany wpisu hipoteki.

W toku procesu Sąd Rejonowy w L. wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej H. M., aktualną właścicielkę przedmiotowej nieruchomości. Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2013 r. Sąd ten oddalił powództwo w całości.

Wyrok ten Sąd Rejonowy oparł na bezspornych ustaleniach, że W. M. - ojciec powódki zaciągnął w dniu 24 stycznia 1991 r. kredyt w Banku [...], którego następcą prawnym jest pozwany Bank. Powódka poręczyła spłatę kredytu. Poza poręczeniem, kredyt został zabezpieczony wpisem hipoteki w kwocie 300.000 złotych (po denominacji) na opisanej nieruchomości. Obecnie jej właścicielem jest H. M. Powódka dnia 24 maja 2000 r. zawarła z pozwanym Bankiem umowę obejmującą zadłużenie wynikające z umowy poręczenia kredytu udzielonego jej ojcu. Na dzień zawarcia umowy zadłużenie wyniosło ogółem 1404962,36 złotych w tym kapitał. Zgodnie z postanowieniami umowy powódka zobowiązała się do spłaty zadłużenia z tytułu należności głównej w kwocie 244231,83 złotych oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 103131,05 złotych w ratach. Powódka dokonała spłaty tego zobowiązania zgodnie z umową, co potwierdził pozwany Bank w zaświadczeniu wystawionym w dniu 12 czerwca 2012 r.

Oceniając ten stan faktyczny Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. dalej jako u.k.w.h.) pozwala na uaktualnienie treści wpisu, bez potrzeby wytaczania powództwa na podstawie art. 10 tej ustawy, jeżeli niezgodność zostanie „wykazana” tzn. udowodniona na podstawie orzeczenia

sądowego lub na podstawie innych dokumentów, bez potrzeby czynienia dodatkowych ustaleń, niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ k.p.c.) albo w uwzględnieniu skutków prawnych następujących *ex lege*. Oceniając w ten sposób powództwo Sąd Rejonowy uznał, że wystawione przez pozwanego Banka pokwitowanie, stwierdzające wygaśnięcie wierzytelności w wysokości przekraczającej kwotę określoną we wpisie hipoteki kaucyjnej przez zapłatę długu do kwoty 358249,88 złotych może stanowić podstawę wpisu, zgodnego z żądaniem, w oparciu o przepis art. 97 w zw. z art. 32 u.k.w.h. Dlatego, zdaniem Sądu, powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu uzgodnienia księgi wieczystej, gdyż może taki wpis uzyskać w zwykłej drodze, w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Sąd Okręgowy w L., który wyrokiem z dnia 13 lutego 2014 r. oddalił apelację wniesioną przez powódkę podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Podkreślił, że jeżeli możliwe jest uzyskanie stosownego wpisu w księdze przez złożenie wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym i na podstawie przedstawionych dokumentów, to nawet istniejący spór między zainteresowanymi osobami co do stanu prawnego nieruchomości nie stoi na przeszkodzie dokonania wpisu, ani też nie legitymizuje sam przez się możliwości wytoczenia skutecznego powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. Oceniając zaświadczenie pozwanego Banku Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że możliwe było wpisanie, na podstawie tylko tego dokumentu, hipoteki na rzecz powódki, która - jako poręczyciel, dokonała zapłaty należności na rzecz Banku, przy czym możliwość taka istniała w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji. Dodatkowym argumentem przemawiającym za oddaleniem apelacji było, zdaniem Sądu Okręgowego, związanie treścią żądania powódki, które zmierzało do wpisania hipoteki zwykłej pomimo, iż dotychczas w księdze wieczystej była wpisana hipoteka kaucyjna. Oceny tej nie zmieniło uchylenie przepisów o hipotece kaucyjnej.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji. Zarzuciła w niej naruszenie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., art. 60 k.c. w związku z art. 65 k.c. i art. 95 ust. 1, 3, 4, 5, prawa bankowego, art. 385 k.p.c., art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 2, 316 § 1 k.p.c. a także w związku z art. 321 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Poręczyciel, który spłacił zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność wchodzi, - do wysokości dokonanej spłaty - w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c. - zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 548/10, OSNC 2012/2/23). Warunkiem uzyskania hipoteki przez osobę trzecią, spłacającą wierzyciela, jest jednak dopełnienie wymagań niezbędnych do jej przejścia. Dotyczy to przede wszystkim wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Artykuł 95 ust. 1-4 Prawa bankowego określa szczególne zasady dokonywania wpisów hipotecznych (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83). Zgodnie z art. 95 ust. 5, przepisy te stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. W orzecznictwie przyjmuje się, że przepisy te stosuje się odpowiednio także do subrogacji ustawowej (art. 518 § 1 pkt 1 k.c. spłacający cudzy dług jest uprawniony do otrzymania od wierzyciela pokwitowania). 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 Prawa bankowego jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h., który wymaga co do zasady przedstawienia dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. Stosownie do treści art. 95 ust. 1 Prawa bankowego podstawą wpisu w księdze może być między innymi podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku pokwitowanie odbioru należności.

Jeżeli powódka spłaciła wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie na rzecz Banku, jest uprawniona do otrzymania od tego Banku pokwitowania w tej formie. 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.). Dokument banku, mający moc prawną dokumentu urzędowego, powinien jednak odnosić się do treści wpisów w księdze wieczystej. Z zaświadczenia, którym legitymuje się powódka wynika jedynie, że dokonała ona

spląty zadłużenia określonego w ugodzie z dnia 24 maja 2000 r., zmienionej dnia 11 maja 2005 r. Jest jednocześnie niewątpliwe, że wierzyciel - pozwany Bank kwestionuje splatę zadłużenia hipotecznego, nie wyraża zgody na wystawienie takiego dokumentu, który pozwoliłby w postępowaniu wieczystoksięgowym uzyskać odpowiedni wpis zmiany wierzyciela hipotecznego. Spór istnieje nie tylko na tym tle ale również odnosi się do charakteru hipoteki wpisanej w księdze wieczystej.

Jeżeli zatem wierzyciel odmawia wydania potwierdzenia wygaśnięcia wierzytelności a zarazem gdy istnieje spór w tym zakresie, a także co rodzaju wpisanej hipoteki, 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.). Jeżeli między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem istnieje rozbieżność, jej usunięcie jest dopuszczalne tylko w drodze powództwa opartego na treści art. 10 u.k.w.h., które pozwala uprawnionemu uzyskać ochronę prawną w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu prawnego, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej z art. 3 u.k.w.h. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011, I CSK 340/10, niepubl.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 500/10 niepubl.)

Istotnie, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r. (sygn. akt III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131), w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Nie oznacza to jednak, że związanie żądaniem mające ustawową podstawę w art. 321 § 1 k.p.c., może stanowić podstawę oddalenia powództwa w przedmiotowej sprawie, w której powódka w istocie domagała się wpisania jej w miejsce dotychczasowego wierzyciela hipotecznego. Nie ma jednocześnie znaczenia, że powódka opisując aktualną treść księgi wieczystej użyła określenia „hipoteka zwykła”.

Z tych wszystkich względów uwzględniając skargę kasacyjną powódki Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

kc