



Sygn. akt I CSK 479/06

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 kwietnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSA Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa P. K.

przeciwko Bankowi [...]

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 kwietnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 23 czerwca 2006 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia wpisu hipoteki przymusowej na rzecz pozwanego Banku. Sąd ten ustalił, że kwestionowany przez powoda wpis hipoteki został głoszony wnioskiem o wpis z 16 stycznia 2001 r., a więc wniesionym już po zmianie prawa własności nieruchomości obciążonej tym wpisem, ponieważ powód jeszcze wcześniej nabył tę nieruchomość, bo już w dniu 11 stycznia 2001 r. Okoliczności te przesądziły o uwzględnieniu powództwa.

W następstwie rozpoznania apelacji pozwanego Banku Sąd drugiej instancji uchylił zaskarżony wyrok i pozew odrzucił oraz orzekł o kosztach postępowania. Uznał, że wystąpiła powaga rzeczy osądzonej skutkująca odrzuceniem pozwu, bo wcześniej w postępowaniu dwuinstancyjnym zakończyła się prawomocnie sprawa między tymi samymi stronami o to samo roszczenie. W ocenie Sądu drugiej instancji złożenie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wpisu hipoteki wpisanej na rzecz pozwanego Banku w istocie zmierza do spowodowania ponownego rozstrzygnięcia sprawy już prawomocnie osądzonej, którą była sprawa o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej, a w której to sprawie rozstrzygnięto już o zasadności tego wpisu. Zdaniem Sądu odwoławczego, o tożsamości roszczenia w obu sprawach przesądza pogląd wyrażony w powołanym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1994 r., sygn. akt III CZP 43/94, a mianowicie taki, że roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie przysługuje, gdy wpis może być zaskarżony środkiem odwoławczym.

Powód zaskarżył w całości wyrok Sądu drugiej instancji, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Zarzut niewłaściwego zastosowania przepisów art. 366 k.p.c., art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. oraz art. 379 pkt 3 k.p.c. uzasadniono błędnym przyjęciem, że zachodzi powaga rzeczy osądzonej (a w konsekwencji występuje nieważność postępowania) w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze

wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki przymusowej, wobec wcześniejszego wydania prawomocnego orzeczenia o wpisie tejże hipoteki w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powód wywodzi w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, że w postępowaniu z wniosku o wpis hipoteki i w postępowaniu wszczętym powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej inna jest zarówno podstawa sporu jak i przedmiot rozstrzygnięcia, a o ich tożsamości nie może przesądzać fakt, że w obu postępowaniach badane są te same okoliczności. Skarżący wskazuje na odmienny cel postępowania wszczętego powództwem opartym na art. 10 u.k.w.h., które zmierza do ustalenia stanu prawnego nieruchomości w sytuacji, gdy prawomocny wpis jest wadliwy. W ocenie powoda taki stan występuje w niniejszej sprawie, ponieważ wniosek o wpis hipoteki przymusowej złożony został w Sądzie już po dacie przejścia prawa własności na powoda, który nie był dłużnikiem pozwanego Banku.

Pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego twierdząc, że przedmiot roszczenia w obu sprawach jest taki sam, ponieważ w sprawie o wpis skarżący wnosił o odmowę wpisu hipoteki przymusowej, a w niniejszej sprawie domaga się wykreślenia wpisu tej hipoteki. W ocenie pozwanego uzasadnienie obydwu żądań jest identyczne, a żadne okoliczności nie uległy zmianie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu wobec oparcia jej na uzasadnionej drugiej podstawie kasacyjnej. Usprawiedliwione okazały się zarzuty naruszenia wskazanych przepisów prawa procesowego, których naruszenie miało istotny wpływ na wynik sprawy, wyrażający się bezzasadnym odrzuceniem pozwu.

Trafnie zarzucił powód, że w niniejszej sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie wystąpił stan powagi rzeczy osądzonej wobec wcześniejszego uprawomocnienia się orzeczenia o wpisie hipoteki przymusowej wydanego w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zgodnie

z art. 366 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczenie wydane w tym postępowaniu ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Innymi słowy, o wystąpieniu stanu powagi rzeczy osądzonej rozstrzyga nie tylko sama tożsamość stron, występujących w poprzednim postępowaniu w odmiennych rolach procesowych, ale równocześnie tożsamość podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. Dopiero kumulacja obu tych przesłanek przesądza o wystąpieniu powagi rzeczy osądzonej prowadzącej do nieważności postępowania (postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 1998 r., I PKN 266/98, OSNP 1999, nr 17, poz. 554). Nie zachodzi więc sytuacja tożsamości roszczenia w rozumieniu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., gdy wprawdzie w obydwu sprawach występują te same strony (w odwrotnych rolach procesowych), lecz przedmiotem żądania w pierwszej sprawie było dokonanie wpisu określonego prawa w księdze wieczystej, a w drugiej sprawie przedmiotem żądania ówczesnego uczestnika postępowania, będącego powodem w tej sprawie, jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie tego, w ocenie powoda bezzasadnie dokonanego, wpisu. O tożsamości podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, a więc o tożsamości przedmiotu rozstrzygnięcia w związku z podstawą sporu nie może nawet przesądzać ewentualna tożsamość okoliczności prawnych i faktycznych będących przedmiotem badania w każdym z obu postępowań (v. uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 grudnia 1998 r., sygn. III CKN 56/98, niepubl.). W sprawie wszczętej powództwem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm. zwanej dalej u.k.w.h.) przedmiotem postępowania dowodowe jest ustalenie, czy istotnie zachodzi wskazana wyżej niezgodność, której wystąpienie uzasadnia jej usunięcie przez dokonanie wykreślenia nieprawidłowych wpisów. Prowadzone w takiej sprawie postępowanie dowodowe nie podlega w zasadzie żadnym ograniczeniom, w przeciwieństwie do postępowania wieczystoksięgowego o wpis m.in. hipoteki do księgi wieczystej. To ostatnio wymienione postępowanie jest bowiem sformalizowane i zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Sąd rozpoznając wniosek o wpis

bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z tego względu inna jest więc podstawa faktyczna i prawna żądania wniosku wszczynającego postępowanie wieczystoksięgowe w trybie nieprocesowym, a w konsekwencji wynik tego postępowania nie przesądza ostatecznie o zasadności żądania zgłoszonego w powództwie opartym na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94, OSNC 1994 r., nr 11, poz. 215). W orzecznictwie podkreśla się wręcz, że niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, lecz jedynie w postępowaniu wszczętym powództwem o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, wytoczonym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (postanowienie SN z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, (niepubl.)). Tylko w takim procesie możliwe jest obalenie wynikającego z art. 3 u.k.w.h. domniemania wynikającego z także z wadliwego wpisu w księdze wieczystej, ponieważ to właśnie w tym postępowaniu zadaniem Sądu jest dokonanie merytorycznej oceny, czy stan prawny obowiązujący w dacie dokonania wpisu uzasadniał jego dokonanie (wyrok SN z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 271/00, LEX nr 52791; wyrok SN z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 389/04, niepubl.).

Nie może więc nasuwać żadnych wątpliwości wnioski, że z powództwem opartym na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może wystąpić również uczestnik postępowania wieczystoksięgowego zakończony dokonaniem wpisu, który następnie uprawomocnił się, jeśli tylko w wyniku dokonanego wpisu nastąpiła w ocenie powoda przedmiotowa niezgodność. Wbrew zatem stanowisku zaprezentowanemu w uzasadnieniu zaskarżonego skargą kasacyjną wyroku, prawomocność wpisu w księdze wieczystej nie może stanowić przeszkody w wytoczeniu powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. między uczestnikami postępowania zakończony powyższym wpisem (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 17 maja 1967 r., sygn. akt III CZP 39/67, OSNC 1967 r., Nr 11, poz. 199). Wręcz przeciwnie, dopiero prawomocność zwalczanego wpisu w księdze wieczystej – kreującego ujawniony w niej stan prawny - przesądza o możliwości wystąpienia z roszczeniem opartym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Dopóki więc wpis ten jest nieprawomocny, to jego zwalczanie może odbywać się jedynie

w ramach przysługujących zainteresowanym podmiotom środków odwoławczych w postępowaniu wieczystoksięgowym (postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1994 r., III CZP 43/94, LEX nr 5681; wyrok SN z dnia 27 marca 2001 r., IV CKN 282/00, niepubl.). Trafność tej ostatniej tezy nie jest bynajmniej równoznaczna z wnioskiem wyrażonym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że uprawomocnienie się wpisu w księdze wieczystej wyłącza możliwość dokonywania kontroli zgodności wykreowanego tym wpisem stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Uznanie za trafny tego wadliwego poglądu Sądu drugiej instancji prowadziłoby w istocie do bezwzględnej aprobaty dla wszystkich prawomocnych wpisów w księdze wieczystej i czyniłoby zupełnie bezprzedmiotowym powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem to właśnie w postępowaniu toczącym się w trybie procesowym, wszczętym powództwem wytoczonym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zadaniem Sądu jest dokonanie merytorycznej kontroli, czy dokonanie prawomocnego już wpisu w księdze wieczystej nastąpiło zgodnie z prawem obowiązującym w chwili rozpoznawania wniosku o dokonanie tego wpisu.

Z powyższego wynika, że w związku z podstawą sporu zgoła inny jest przedmiot rozstrzygnięcia w postępowaniu nieprocesowym o wpis w księdze wieczystej, a inny w postępowaniu procesowym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Już ta konstatacja sprzeciwia się zasadności uznania przez Sąd odwoławczy wystąpienia stanu powagi rzeczy osądzonej jako dokonanego z naruszeniem art. 366 k.p.c., co w konsekwencji doprowadziło Sąd odwoławczy do błędnego przyjęcia, że wystąpiła przesłanka określona w art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. uzasadniająca odrzucenie pozwu. Apelacja strony pozwanej wymaga więc merytorycznej oceny, która wymaga odniesienia się do jednolitego stanowiska prezentowanego w orzecznictwie, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej może być uwzględniony, jeżeli dłużnik jest właścicielem nieruchomości w chwili rozpoznawania wniosku (uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 235; postanowienie SN z dnia 28 czerwca 1995 r., III CRN 61/95, OSNC 1995 r., nr 11, poz. 166; postanowienie

SN z dnia 16 maja 1997 r., I CKN 67/97, niepubl.; postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 245/02, niepubl.).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.