

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 15 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Nordea Bank Polska S.A. przy uczestnictwie A. B.

o wpis hipotek zwykłych,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 października 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego [...]

z dnia 17 września 2009 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca – Nordea Bank Polska S.A. wniósł o dokonanie wpisu dwóch hipotek zwykłych w dziale IV księgi wieczystej Nr /.../ , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla nieruchomości przy ul. K. 8, pozostającej od 13 marca 2008 r. w użytkowaniu wieczystym uczestniczki A. B. Podstawą wpisu miał być wyrok zaoczny Sądu Rejonowego z 18 czerwca 2008 r., wydany w sprawie z powództwa wnioskodawcy przeciwko D. GROUP INC Sp. z o.o. o treści: „uzgadnia treść księgi wieczystej Nr /.../ prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla nieruchomości położonej przy ul. K.8 z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wpisania w dziale IV tej księgi wieczystej na rzecz powoda dwóch hipotek zwykłych w kwocie 4.109.613,06 zł oraz w kwocie 1.135,150,37 zł ze skutkiem na dzień 18 kwietnia 2004 r.”.

Postanowieniem z 16 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy wpisy hipotek zwykłych w dziale IV księgi wieczystej dokonane przez referendarza 23 grudnia 2008 r., na podstawie wyroku zaocznego o przytoczonej wyżej treści oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania. Postanowieniem z 17 września 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki od postanowienia z 16 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy uznał, że przeszkodą do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. nie była ani treść księgi wieczystej według jej stanu na dzień złożenia wniosku o wpis, a mianowicie to, że D. GROUP INC Sp. z o.o. nie był już użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynków i budowli, ani treść wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy ma bowiem ograniczone możliwości badania dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, jeżeli jest nim orzeczenie sądowe. Zgodnie z art. 365 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy jest związany prawomocnym orzeczeniem innego sądu, co oznacza, że sąd wieczystoksięgowy nie może na etapie wpisu dokonywać kontroli merytorycznej wyroku, natomiast ogranicza się do badania czy orzeczenie mające stanowić podstawę wpisu jest prawomocne. Zarzut, że D. GROUP INC Sp. z o.o. nie był biernie legitymowany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej oraz zarzut, że D. GROUP INC Sp. z o.o. w dniu złożenia wniosku o wpis i w dniu rozpoznania wniosku nie był już użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków i budowli, stanowiły – zdaniem Sądu Okręgowego – polemikę z rozstrzygnięciem

zawartym w wyroku Sądu Rejonowego z 18 czerwca 2004 r., w którym Sąd zaznaczył, że uzgodnienie ma nastąpić ze skutkiem na dzień 19 kwietnia 2004 r.

Uczestniczka zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego z 16 czerwca 2009 r. w całości, a w skardze kasacyjnej zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem art. 3 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 5 u.k.w.h., bowiem domniemanie wynikające z tego przepisu każe przyjąć, że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje. Artykuł 5 u.k.w.h. ustanawia zasadę, że w przypadku niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wątpliwości należy rozstrzygać na korzyść nabywcy prawa, chyba że działa w złej wierze lub czynność była nieodpłatna. Uczestniczka nabyła prawo użytkowania wieczystego odpłatnie i w dobrej wierze, a więc chroni ją rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Hipoteki wpisane na rzecz wnioskodawcy zostały w przeszłości wykreślone i uczestniczka – jako nabywca użytkowania wieczystego gruntu oraz odrębnej własności budynków – była chroniona domniemaniami, że hipoteki te nie istnieją. Domniemanie to może być obalone w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy czym pozwaną w tym procesie musi być uczestniczka.

Uczestniczka zarzuciła nadto, że zaskarżone postanowienie wydane zostało z naruszeniem: - art. 31 ust. 2 i art. 34 u.k.w.h., bowiem przepisy te określają, jakie dokumenty mogą stanowić podstawę usunięcia niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej i rzeczywistym stanem prawnym i tym samym obalenia domniemań ustanowionych w art. 3 i 5 u.k.w.h., a wyrok zaoczny Sądu Rejonowego z 18 czerwca 2008 r. nie mógł stanowić podstawy wpisu hipotek na rzecz wnioskodawcy, gdyż w dacie wpisu nie był prawomocny ani też nie został wydany przeciwko osobie, która w chwili orzekania była ujawniona w księdze wieczystej, jako uprawniona i ostatecznie nie był też prawidłowo sformułowany; - art. 328 § 2 k.p.c., bowiem Sąd Okręgowy nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów podniesionych przez nią w apelacji; - art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 325, art. 365 § 1 oraz 366 k.p.c., z uwagi na rozpoznanie wniosku o wpis w sposób automatyczny, powodujący bezkrytyczne przeniesienie orzeczenia innego sądu do księgi wieczystej, chociaż wyrok zaoczny przedłożony przy wniosku nie mógł stanowić samodzielnej podstawy wpisu hipotek w księdze wieczystej, gdyż nie

została w odpowiedni sposób stwierdzona jego prawomocność (art. 364 § 1 k.p.c.), zapadł bez udziału osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako nowy użytkownik wieczysty i nie był skuteczny w stosunku do uczestniczki; - art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis hipotek stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej w związku z rozpoznaniem wcześniejszych wniosków w kolejności ich wpływu.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania względnie o jego zmianę i uchylenie w całości wpisów nr 9 i 10 w dziale IV księgi wieczystej w podrubryce 4.4.1 oraz 4.4.4, dotyczących hipotek zwykłych w kwotach 4.109.613,06 zł oraz 1.135.150 zł na rzecz wnioskodawcy oraz oddalenie wniosku o wpis tych hipotek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Ma rację uczestniczka, o ile zarzuca, że Sąd Okręgowy nie odniósł się w motywach zaskarżonego postanowienia do tych wszystkich zarzutów, które zgłosiła w apelacji, ale trzeba zauważyć, że Sąd ten wskazał fakty, które były podstawą subsumpcji i wyjaśnił przesłanki, którymi się kierował przy wydawaniu rozstrzygnięcia. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia spełnia wymagania oznaczone w art. 328 § 2 k.p.c. na tyle, że możliwe jest przeprowadzenie kontroli sposobu zastosowania prawa materialnego i procesowego przez Sąd, który wydał orzeczenie.

2. Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przepisu, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innym odpowiednim dokumentem (art. 31 § 2 u.k.w.h.). Na istnienie takiej niezgodności powoływał się wnioskodawca, a zmierzając do jej usunięcia przedstawił przy wniosku o wpis wyrok zaoczny wydany przeciwko osobie wykreślonej z działu II księgi wieczystej zanim wniosek został złożony i nakazujący wpisanie w dziale IV tej księgi dwóch hipotek zwykłych ze skutkiem na dzień 18 kwietnia 2004 r.

Co do zasady, orzeczenie sądowe jest dokumentem, który może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie, szeroka kognicja sądu wieczystoksięgowego ulega ograniczeniu, gdy dokumentem uzasadniającym wpis jest orzeczenie sądu, bowiem merytorycznej kontroli zasadności rozstrzygnięcia sądowego mającego być podstawą wpisu sprzeciwia się art. 365 k.p.c. (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z 28 stycznia 1993 r., III CZP 167/92, OSNC 1993, n 6, poz. 105 i z 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNC 1972, nr 11, poz. 194). Nie oznacza to jednak, że każde orzeczenie sądowe, bez względu na granice podmiotowe powagi rzeczy osądzonej, którą tworzy i treść zawartego w nim rozstrzygnięcia, może być wpisane do księgi wieczystej. O tym, które orzeczenia sądowe nadają się do ujawnienia w księdze wieczystej decydują przepisy regulujące ustrój, organizację i sposób prowadzenia ksiąg wieczystych. Te same przepisy decydują o dopuszczalności ujawnienia w księdze wieczystej konkretnego orzeczenia z uwagi na stan wpisów dokonanych wcześniej, jak również rodzaj danych, które mogą być ujawnione w księdze.

Hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe powstaje z chwilą jej wpisania do księgi wieczystej - art. 67 u.k.w.h., z zastrzeżeniem wynikającym z art. 29 u.k.w.h. Wniosek o wpis hipoteki na podstawie orzeczenia sądowego lub aktu administracyjnego czy też na podstawie oświadczenia osoby, której przysługuje prawo mogące stanowić przedmiot obciążenia hipoteką podlega rozpoznaniu w kolejności wpływu (art. 626<sup>6</sup> k.p.c.), a o dopuszczalności ujawnienia hipoteki decyduje stan wpisów w księdze w dacie jego rozpoznawania. Przy ustanowieniu hipoteki przesłanką dopuszczalności wpisu jest istnienie tytułu dłużnika do nieruchomości obciążanej hipoteką (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 30 maja 1994 r., III CZP 72/94, OSNCP 1994, nr 12, poz. 235).

Z art. 34 u.k.w.h. wynika, że wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Wnioskodawca nie przedstawił przy wniosku o wpis takiego dokumentu, który by pozwalał na dotknięcie wpisem prawa do nieruchomości przysługującego uczestniczce, bowiem wyrok, którym dysponował nie wywoływał skutków w stosunku do niej (art. 366 k.p.c.). Uczestniczka nie była

stroną postępowania, w którym doszło do wydania tego wyroku, co jasno wynikało z jego sentencji, a i zawarte w nim rozstrzygnięcie nie odnosiło się do uczestniczki, bo nie wskazuje na to jego brzmienie. Zgodnie z utrwalonym poglądem, powództwo wytoczone na podstawie art. 10 u.k.w.h. ma charakter powództwa o ustalenie (por. np. wyrok SN z 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27). Wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie korzysta z rozszerzonej powagi rzeczy osądzonej i nie powoduje skutków *erga omnes*. Wyrok taki nie może być podstawą wpisu hipotek zwykłych w księdze wieczystej, jeżeli został wydany przeciwko innej osobie (pozwanemu) niż ujawniona w księdze wieczystej jako uprawniona w chwili złożenia i rozpoznania wniosku o wpis.

3. Orzeczenie sądowe może być podstawą wpisu do księgi wieczystej wtedy, gdy jest prawomocne, a tylko wyjątkowo zanim ten atrybut uzyska (por. art. 747 pkt 2 i art. 743 § 2 k.p.c.). Wyrok zaoczny przedłożony przez wnioskodawcę przy wniosku z 7 lipca 2008 r. o wpis hipotek został zaopatrzony w klauzulę wykonalności jako natychmiast wykonalny, natomiast nie został opatrzony wzmianką o prawomocności. Trzeba zauważyć, że wyrok uwzględniający powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie nadaje się do egzekucji i nie stanowi tytułu egzekucyjnego w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c. Klauzula wykonalności została temu wyrokowi zatem nadana w warunkach, gdy za tytuł egzekucyjny można było uznać najwyżej zawarte w nim rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wyrok zaoczny uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, który nie został zaopatrzony we wzmiankę o prawomocności. natomiast jest zaopatrzony w rygor natychmiastowej wykonalności i w klauzulę wykonalności, w warunkach, gdy za wykonalne można uznać jedynie zamieszczone w nim rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

4. Sąd wieczystoksięgowy rzeczywiście nie był uprawniony do badania zasadności wyroku zaocznego, który został dołączony do wniosku o wpis hipotek, bo sprzeciwia się temu zasada ustalona w art. 365 § 1 k.p.c. Trafnie skarżąca zarzuca, że Sądy obu instancji były jednak obowiązane do oceny, czy wyrok przedstawiony przy wniosku o wpis może być ujawniony w księdze wieczystej

z uwagi na jego treść. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa. Kryterium niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zawsze obecny stan prawny, a nie istniejący w przeszłości. Trudno dociec, co oznacza użyte w wyroku zaocznym sformułowanie stwierdzające, że „uzgodnienie ma nastąpić ze skutkiem na dzień 19 kwietnia 2004 r.”. Uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dokonywał bowiem sąd procesowy i – z zachowaniem reguł rządzących tym postępowaniem – wyrok powinien odzwierciedlać stan prawny nieruchomości na datę zamknięcia rozprawy, a nie na jakąś inną datę, natomiast sąd wieczystoksięgowy przy wpisywaniu tego orzeczenia do księgi związany był w pierwszym rzędzie przepisami o postępowaniu wieczystoksięgowym i przy wykonywaniu wydanego mu polecenia nie mógł postępować sprzecznie z ustawą. Sąd miał zatem obowiązek rozpoznać wniosek o wpis przy uwzględnieniu kryteriów oznaczonych w art. 34 u.k.w.h. oraz art. 626<sup>6</sup> i art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a zatem z uwzględnieniem stanu wpisów w księdze wieczystej wynikającego z rozpoznania wniosków, które wpłynęły wcześniej, a których uwzględnienie tworzyło treść księgi wieczystej aktualną w dacie wpływu wniosku o wpis hipotek.

Wskazać nadto trzeba, że hipoteka jest prawem zabezpieczającym konkretną wierzytelność, a dokonany wpis musi tę wierzytelność ujawniać (art. 65 u.k.w.h.). Na podstawie wyroku zaocznego mającego stanowić podstawę wpisu hipotek w kwotach 4.109.613,06 zł oraz 1.135.150 zł nie sposób jest wnioskować o tym, jaką wierzytelność wpisane hipoteki miałyby zabezpieczać. Tego braku w zakresie podstawy wpisu sąd wieczystoksięgowy nie mógł uzupełniać we własnym zakresie. Sąd wieczystoksięgowy ujawnił przy tym w księdze, że „przywraca” wpisy hipotek na podstawie wyroku zaocznego i ze skutkiem na dzień 19 kwietnia 2004r., gdy tymczasem wyrok przewidywał wpisanie hipotek w konkretnych kwotach, bez wskazania na zabezpieczaną nimi wierzytelność i ze skutkiem na dzień 19 kwietnia 2004 r.

5. W świetle okoliczności przytoczonych wyżej za uzasadnione uznać trzeba zarzuty skargi kasacyjnej zmierzające do wykazania, że zaskarżone postanowienie wydane zostało z naruszeniem art. 626<sup>6</sup> k.p.c., art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 366 k.p.c. oraz art. 34 u.k.w.h.

Przepisy art. 3 i 5 u.k.w.h. nie były stosowane przez sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis hipotek na podstawie wyroku zaocznego wydanego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogło dojść do ich naruszenia. Bezzasadność tego zarzutu skargi kasacyjnej nie miała jednak znaczenia dla wyniku postępowania w sprawie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.