

Sygn. akt IV CSK 653/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Q. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – N. P. Spółki  
Komandytowej z siedzibą w W.

przy uczestnictwie Banku SA

z siedzibą w W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 20 stycznia 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego, którym został oddalony jego wniosek o wpis w Dziale IV księgi wieczystej [...] sposobu podziału hipoteki w razie podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali, określonego w umowie kredytu z dnia 20 sierpnia 2008 r. ze zmianami, poprzez ujawnienie w punkcie 13 „inne informacje” oświadczenia, że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie na rzecz nabywców poszczególnych lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami gospodarczymi oraz udziałami w gruncie, z ww. nieruchomości obciążonych hipoteką kaucyjną łączną, pod warunkiem całkowitego spełnienia przez tych nabywców zobowiązań z tytułu zapłaty całej ceny nabycia lokalu, pomieszczeń gospodarczych, prawa własności gruntu oraz części wspólnych budynku na wskazany rachunek [...] Inwestycje – N. P. spółki z o.o. prowadzony przez Bank SA Oddział G., celem obsługi zadłużenia wynikającego z powyższej umowy kredytu.

Sąd drugiej instancji ustalił, że do wniosku o wpis zostało dołączone oświadczenie Banku SA z dnia 9 lutego 2011 r. zaopatrzone w pieczęć Banku oraz podpisane przez zastępcę Dyrektora Departamentu – X.X. oraz naczelnika Wydziału Y.Y.

W ocenie obu Sądów oświadczenie to nie spełniało wymagań co do formy, jaką powinien mieć dokument stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej, ponieważ nie dołączono do niego dokumentów, z których wynikałoby umocowanie podpisanych na nim osób do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku. Art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (j.t. Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 ze zm.; dalej Pr. bank.) wymaga, by oświadczenia w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku składane były przez osoby upoważnione do składania tych oświadczeń. Konieczne było zatem dołączenie do wniosku, poza oświadczeniem z dnia 9 lutego 2011 r., dokumentów wykazujących umocowanie wymienionych osób do złożenia oświadczenia tj. oryginału lub urzędowo poświadczonego odpisu pełnomocnictwa dla danej

osoby oraz odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wykazującego umocowanie do udzielenia tych pełnomocnictw. Brak powyższych dokumentów sprawia, że w świetle art. 95 Pr. bank. oświadczenie Banku nie może być uznane za dokument, na podstawie którego może być dokonany wpis w księdze wieczystej. Sąd Okręgowy dodał, że podstawą ujawnienia uprawnienia właściciela do żądania podziału hipoteki może być dokument odpowiadający wymaganiom określonym w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Wskazał także, iż podstawy wpisu nie może stanowić złożony w postępowaniu apelacyjnym aneks do umowy z dnia 9 lutego 2011 r., bowiem nie zostało wykazane uprawnienie do działania za wierzyciela Naczelnika Wydziału Y.Y. Sąd drugiej instancji wyraził pogląd, że w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego leży badanie, czy osoba podpisująca dokument w imieniu banku ma stosowne umocowanie materialnoprawne, zaś brak takiego pełnomocnictwa stanowi przeszkodę do wpisu skutkującą oddaleniem wniosku na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., a nie brak formalny wniosku podlegający uzupełnieniu na podstawie art. 130 lub 130<sup>1</sup> k.p.c. Podzielił również stanowisko Sądu Rejonowego, że treść oświadczenia z dnia 9 lutego 2011 r. nie spełnia wymagań przewidzianych w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, w razie określenia sposobu podziału hipoteki w umowie, jej podział następuje stosownie do postanowień umowy. Podział ten nie może być więc uzależniony od zgody wierzyciela, a takie jest zastrzeżenie umowne. Ponadto zgodnie z umową podział hipoteki ma nastąpić z chwilą podziału przedmiotu hipoteki, tymczasem strony postanowiły, że wymagana jest jeszcze zgoda wierzyciela hipotecznego, co wyklucza zasadność stanowiska wnioskodawcy, że warunek dotyczy jedynie podziału przedmiotu hipoteki. W ocenie Sądu Okręgowego, konsekwencją tego stanowiska byłaby niemożność podziału przedmiotu hipoteki – wydzielenie kolejnego lokalu – w wypadku nie uiszczenia całej ceny nabycia lokalu. Sąd ten uznał również, że w istocie zawarte porozumienie nie jest porozumieniem, o którym mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., a zawiera jedynie zobowiązanie wierzyciela do zgody na bezciężzarowe odłączenie nieruchomości, określone w art. 90 u.k.w.h., które nie wymaga dla swej skuteczności ujawnienia w księdze wieczystej.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca powołując się na obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia

i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie – art. 31 ust. 1 i 32 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że przepisy te wyłączają stosowanie przepisów ustawy prawo bankowe dotyczących formy oświadczeń stanowiących podstawę wpisu do ksiąg wieczystych; - art. 76 ust. 4 u.k.w.h. oraz art. 78 k.c. poprzez przyjęcie, że oświadczenia stron umowy muszą być podpisane jednocześnie, umowa między właścicielem nieruchomości a wierzycielem hipotecznym co do zgody na bezciążarowe wyodrębnienie lokalu musi być załączona do wniosku o wpis w księdze wieczystej, a nadto zgoda wierzyciela hipotecznego nie może być uwarunkowana zapłatą ceny całości lokalu; - art. 95 ust. 1 ustawy prawo bankowe przez przyjęcie, że dla ważności dokumentu bankowego nie wystarczy złożenie pod nim podpisów osób upoważnionych i opatrzenie pieczęcią banku, ale niezbędne jest załączenie pełnomocnictw dla osób podpisujących dokument i odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. W ramach drugiej podstawy wskazał na naruszenie art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie dokumentów dołączonych do apelacji, art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd może badać zakres umocowań osób składających oświadczenia w imieniu banku, art. 385 i 386 k.p.c. przez oddalenie apelacji jako bezzasadnej i art. 44 pkt 6 w zw. z art. 43 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.; dalej u.k.s.c.) przez przyjęcie, że wniosek w niniejszej sprawie podlega opłacie przewidzianej w art. 43 pkt 4 u.k.s.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecnictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że art. 385 k.p.c. i 386 k.p.c. są adresowane do sądu drugiej instancji i nie mogą stanowić samodzielnej podstawy skargi kasacyjnej (wyroki z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99 (OSNAPiUS 2002, Nr 1, poz. 13), z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 481/08, z dnia 29 października 2010 r., I CSK 699/09, z dnia 17 listopada 2010 r., I CSK 75/10 – niepubl.). Do naruszenia tych przepisów dochodzi, jeżeli sąd drugiej instancji uwzględnia apelację bezzasadną, oddala apelację zasadną lub błędnie nie uwzględnia apelacji i nie dokonuje zmiany zaskarżonego wyroku. Do oceny prawidłowości rozstrzygnięcia nie jest wystarczające twierdzenie strony o jego

wadliwości, ale konieczna jest analiza prawidłowości zastosowania przez ten sąd przepisów prawa materialnego lub prawa procesowego. Uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 385 i art. 386 k.p.c. możliwe jest zatem w razie uznania, że uzasadnione są inne, podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty, a w konsekwencji właściwa jest ocena, iż sąd drugiej instancji błędnie ocenił zasadność apelacji. W sprawie niniejszej taka sytuacja nie zachodzi, o czym niżej.

Zarzut naruszenia art. 44 pkt 6 w zw. z art. 43 pkt 4 u.o.k.s.c. przez przyjęcie, że wniosek w niniejszej sprawie podlega opłacie przewidzianej w art. 43 pkt 4 u.k.s.c., a nie jako wniosek o inny wpis, opłacie wymienionej w art. 44 pkt 6 u.k.s.c., nie może być skuteczny z tej przyczyny, że Sąd Okręgowy nie zamieścił w sentencji postanowienia żadnego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie, a zatem brak jest substratu zaskarżenia. Ponadto brak jest podstaw prawnych, również w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 r., do zaskarżenia zarządzenia sądu pierwszej lub drugiej instancji w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty od apelacji lub skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego.

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Za utrwalone uznać należy stanowisko zarówno doktryny jak i judykatury, że badanie treści dokumentów dołączonych do wniosku obejmuje ocenę, czy stanowią one uzasadnioną podstawę wpisu, a w konsekwencji ocenę, czy czynność stanowiąca podstawę wpisu jest skuteczna pod względem materialnoprawnym (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11 (OSNC 2012, nr 9, poz. 111), z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl., z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10 (OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 44), z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09 ( OSNC 2011, nr 2, poz. 21), z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, niepubl., z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 435/03, nie publ.). Niezależnie zatem od tego, czy czynności stanowiącej podstawę wpisu dokonuje osoba fizyczna, czy osoba prawna, sąd ma obowiązek badania skuteczności materialnej tej czynności. Skoro osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie (art. 38 k.c.), to obowiązek ten obejmuje także badanie umocowania osób działających za tę osobę i dokonujących w jej imieniu czynności prawnej. W konsekwencji, kognicja

sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie dokumentu bankowego (art. 95 pr. bank.) w zakresie prawidłowości umocowania osób, które ten dokument podpisały. Ocena może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a zatem wnioskodawca zobowiązany był do załączenia do wniosku takich dokumentów, które potwierdzały udzielenie stosownych pełnomocnictw do złożenia oświadczenia z dnia 9 lutego 2011 r. oraz uprawnienie konkretnych osób do ich udzielenia. Sąd wieczystoksięgowy, w sprawie o wpis do księgi wieczystej, jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Ponieważ w postępowaniu wieczystoksięgowym, w odniesieniu zarówno do sądu pierwszej jak i drugiej instancji, treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyklucza prowadzenie postępowania dowodowego oraz wyłączone jest stosowanie art. 316 k.p.c., więc dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu (zasada prawna, uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, postanowienie z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl., postanowienie siedmiu sędziów z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.). Sąd drugiej instancji nie może zatem uwzględnić dokumentów złożonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, wobec czego brak jest możliwości odpowiedniego stosowania art. 381 i 382 k.p.c. (w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Jedynie w razie powołania w apelacji dokumentów wskazujących na istnienie przeszkody wpisu lub złożenia dokumentów wskazujących na nowe fakty i dowody, które nie mogły być powołane przed sądem pierwszej instancji wyrażane jest stanowisko odmienne, przy czym w drugim wypadku podkreśla się, że ocena tych okoliczności musi nastąpić według stanu z chwili dokonania lub odmowy wpisu (postanowienia Sądu Najwyższego 7 lutego 2006 r., IV CK 361/05, OSNC 2006, Nr 11, poz. 190, z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 208/08, z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 220/10, z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11 – niepubl.). Podkreślić należy, że w sprawie niniejszej Sąd drugiej instancji uwzględnił dokumenty dołączone do apelacji (aneks z dnia 9 lutego 2011 r., odpisy dokumentów obejmujących pełnomocnictwa oraz odpis Krajowego Rejestru Sądowego) z tym, że dokumentów tych nie uznał za wystarczające do przyjęcia prawidłowości umocowania osób,

które złożyły oświadczenie w imieniu Banku. Z tych względów nie są zasadne zarzuty naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 31 ust. 1 i 32 ust. u.k.w.h. podzielić trzeba pogląd skarżącego, że art. 95 pr. bank. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Według ostatniego z wymienionych przepisów wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Z kolei zgodnie z art. 95 ust. 1 Pr. bank. oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku, mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Pogląd judykatury co do relacji pomiędzy wymienionymi przepisami jest jednolity (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83, wyroki z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 209/07 i z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10 - niepubl.). Powyższe oznacza, że w sprawie o wpis wnioskodawca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia w formie przewidzianej w art. 95 ust 1 Pr. bank., a sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zbadać, czy złożony dokument spełnia wymogi co do formy, a więc czy został podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i czy fakt tego umocowania wynika z dokumentów dołączonych do wniosku. Wbrew argumentom skarżącej Sąd Okręgowy nie dokonał odmiennej wykładni wymienionych przepisów, lecz oceny formy oświadczenia banku w świetle art. 95 ust. 1 Pr. bank. prawidłowo przyjmując, że wnioskodawca nie wykazał prawidłowego umocowania wszystkich osób, które podpisały oświadczenie mające stanowić podstawę wpisu. Z tych przyczyn ani zarzut naruszenia art. – art. 31 ust. 1 i 32 ust. 2 u.k.w.h., ani zarzut naruszenia art. 95 ust. 1 Pr. bank. nie jest zasadny.

Podział nieruchomości obciążonej hipoteką wywiera skutek obciążenia hipoteką łączną wszystkich nieruchomości utworzonych w wyniku tego podziału. Nabywca wydzielonej nieruchomości może jednak żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału, natomiast w razie określenia sposobu podziału hipoteki w umowie o ustanowienie hipoteki

i ujawnienia go w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy (art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h.). Zasadą zatem jest powstanie hipoteki łącznej w wypadku podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. Wyjątkiem natomiast od tej zasady jest podział hipoteki dokonany pomiędzy poszczególne nieruchomości według swego uznania przez wierzyciela hipotecznego, podział na żądanie nabywcy wydzielonej nieruchomości dopuszczalny jedynie w braku umowy o podział hipoteki oraz podział dokonany w wyniku ustalenia sposobu podziału hipoteki w umowie pomiędzy wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką, przy czym warunkiem koniecznym jest ujawnienie sposobu podziału w księdze wieczystej (art. 76 ust. 2 i 4 u.k.w.h.). Jak wskazał Sąd Najwyższy, w tym ostatnim przypadku do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku konieczne jest dołączenie, obok oświadczenia banku odpowiadającego wymogom art. 95 ust. 1 Pr. bank., także oświadczenia właściciela nieruchomości złożonego w formie pisemnej zgodnie z ustępem czwartym tego artykułu. Ponadto uzależnienie podziału hipoteki obciążającej nieruchomość ulegającą podziałowi, nie tylko od zdarzenia prawnego polegającego na jej podziale, ale także od złożenia przez wierzyciela hipotecznego oświadczenia woli odrębnego od złożonego uprzednio oświadczenia woli ustanawiającego umowny sposób podziału hipoteki powodowałoby, że podział hipoteki następowałby nie w oparciu o postanowienia umowne ujawnione w księdze wieczystej, a w oparciu o oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego (postanowienia z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12 i z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12 – niepubl.).

Z uwagi na powyższe oświadczenie z dnia 9 lutego 2011 r., które miało stanowić podstawę wpisu podziału hipoteki, zgodnie z którym Bank wyraził zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych lokali, pod warunkiem zapłaty ceny w sposób w tym oświadczeniu określony, nie odpowiada wymogom sposobu podziału hipoteki określonym w art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.



