



Sygn. akt III CSK 29/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa M. K. i in. ,
przeciwko M. z siedzibą w Nowym Jorku
i Syndykowi Masy Upadłościowej Firmy Inwestycyjnej "L." S.A. z siedzibą
w K. w upadłości likwidacyjnej
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 21 stycznia 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej M. z siedzibą
w Nowym Jorku
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 3 września 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację od wyroku Sądu Rejonowego uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia w dziale IV księgi wieczystej nr [...] trzech hipotek umownych zwykłych w kwotach 20.000.000 zł, 7.500.000 zł i 5.000.000 zł wpisanych dla zabezpieczenia wierzytelności M. z tytułu objęcia obligacji Firmy Inwestycyjnej L. S.A.

Sąd drugiej instancji podzielił zarówno ustalenia faktyczne, jak i pogląd prawny Sądu Rejonowego.

Ustalił, że powodowie w marcu 2006r. i we wrześniu oraz listopadzie 2008 r. zawarli z Firmą Inwestycyjną L. S.A. (dalej FI.) w formie aktów notarialnych przedwstępne umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali w określonych terminach. Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 czerwca 2010 r. Sąd Okręgowy w K. stwierdził nieważność czynności prawnych FI polegających na ustanowieniu na rzecz M. trzech wymienionych hipotek umownych zwykłych na nieruchomości położonej w K., której dotyczyły umowy zawarte z powodami i objętej wyżej wskazaną księgą wieczystą. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 5 maja 2009 r. ogłosił upadłość likwidacyjną FI .

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 u.k.w.h. wskazał, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która zamiast rzeczywiście uprawnionej została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której prawo przysługuje. W odniesieniu do hipoteki wyraża się ona tym, że w warunkach objętych art. 5 u.k.w.h., wierzyciel skutecznie nabędzie hipotekę od osoby, która nie jest prawnym właścicielem nieruchomości ale jest ujawniona jako właściciel. Tymczasem FI była, jako właściciel nieruchomości, uprawniona do ustanowienia hipotek. Ustalona prawomocnym wyrokiem nieważność czynności prawnych ich ustanowienia nie spowodowała skutku ustanowienia przez podmiot nieuprawniony, bo nie rozstrzyga ona o uprawnieniu do dokonania czynności prawnej ale dotyczy samej czynności, która jako nieważna nie wywołuje skutków cywilnoprawnych ze skutkiem *ex tunc*; dlatego rękojmia nie chroni nabywcy w przypadku nieważności czynności prawnej.

Sąd drugiej instancji wskazał, że ustanowienie hipoteki na podstawie art. 7 ustawy z dnia 15 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2014 r., poz. 730 i 913; dalej u.o.) następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej. Z uwagi na literalne brzmienie art. 5 u.k.w.h., wyjątkowość instytucji w nim unormowanej i wagę skutków jakie wywiera w sferze prawnej rzeczywistego właściciela wyraził pogląd, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie znajduje zastosowania do tego rodzaju czynności prawnych. W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko to zostało zaaprobowane w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 244/02 (nie publ.) w odniesieniu do hipoteki przymusowej.

Jako nietrafny został oceniony zarzut naruszenia art. 365 k.p.c. Związanie sądu prawomocnym orzeczeniem oznacza, że sąd jest obowiązany uznać, że kwestia prawna, która była przedmiotem rozpoznania w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne, kształtuje się tak, jak przyjęto we wcześniejszym wyroku i nie może być później badana.

W rezultacie Sąd drugiej instancji uznał, że odmowa zastosowania art. 5 u.k.w.h. przesądza o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej w dziale IV z rzeczywistym stanem prawnym, a więc o zasadności powództwa na podstawie 10 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej pozwana M. w Nowym Jorku wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz zmianę wyroku Sądu Rejonowego z dnia 19 lutego 2014 r., przez oddalenie powództwa. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 5 u.k.w.h., art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 7 ustawy z dnia 28 czerwca 1995 r. o obligacjach (j.t. z 2014 r., poz. 730 ze zm.), art. 7 ustawy o obligacjach w zw. z art. 10 u.k.w.h. Uchybienie przepisom postępowania wywiodła z naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 u.k.w.h.

Prokurator Generalny wniósł o oddalenie skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla rozstrzygnięcia zarzutów naruszenia prawa materialnego istotne znaczenie ma rozstrzygnięcie zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 u.k.w.h.

Prawomocne orzeczenie jest wyposażone w prawomocność materialną, która wyraża nakaz przyjmowania, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak wynika to z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia (art. 365 § 1 k.c.). Granicę mocy wiążącej określa sentencja wyroku rozstrzygająca o żądaniach stron określających przedmiot procesu, natomiast, co do zasady, nie rozciąga się ona na ustalenia faktyczne i oceny dotyczące stosunku prawnego zawarte w uzasadnieniu orzeczenia. Za utrwalone trzeba też uznać stanowisko przyjmujące moc wiążącą rozstrzygnięć prejudycjalnych. Prejudycjalność zachodzi wówczas, gdy pomiędzy prawomocnym orzeczeniem oraz toczącą się sprawą zachodzi szczególny związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy, a nadto dotyczy rozstrzygnięcia dokonanego w stosunku do tych samych stron lub podmiotów objętych rozszerzoną prawomocnością orzeczenia. W wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14 (nie publ.). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie każda kwestia wstępna rozstrzygnięta wcześniej ma rangę kwestii prejudycjalnej w innym późniejszym postępowaniu. Szczególna zależność, stanowiąca istotę prejudycjalności, zachodzi wówczas, gdy dla rozstrzygnięcia jednej sprawy konieczne jest uprzednie rozstrzygnięcie innej albo gdy od wyniku prawomocnie rozstrzygniętej sprawy zależy wynik innej sprawy (patrz też wyroki z dnia 8 czerwca 2005 r., V CSK 702/04 „Prawo Spółek z 2007 r., nr 4, s.54, z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC – ZD z 2008 r., nr A, poz. 20, z 4 grudnia 2009 r., III CZP 97/09, OSNC z 2010 r., nr 6, poz. 88, z dnia 11 lutego 2011 r., OSNC – ZD z 2012 r., nr 1, poz. 6, z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, z dnia 27 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 63/07, z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13 – nie publ.).

Mając na uwadze to wskazanie stwierdzić trzeba, że prawomocny wyrok Sądu Okręgowego z dnia 24 czerwca 2010 r., którym została ustalona nieważność czynności prawnych spółki FI L. polegających na ustanowieniu na rzecz M. w Nowym Jorku trzech wymienionych hipotek umownych zwykłych nie nosi cechy prejudykatu w niniejszej sprawie, skoro brak jest tożsamości stron a zagadnienie ważności czynności prawnej ustanowienia hipotek mogło być także przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Nie przesądza to jednak o braku związania jego treścią Sądu orzekającego w tej sprawie, skoro z mocy art. 365 § 1 k.p.c. rozstrzygnięcie zawarte w treści sentencji wyroku rozstrzygające o żądaniach stron wiąże nie tylko ten sąd, który wyrok wydał, ale też inne sądy. Sąd w sprawie niniejszej obowiązany był zatem przyjąć, że stan prawny przedstawia się tak, jak wynika to z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia, a więc że wymienione w nim czynności prawne ustanowienia hipotek są nieważne. Nietrafny i odmienny, niż wynikający z treści tego orzeczenia, pogląd skarżącego co do ważności objętych nim czynności prawnych ustanowienia hipoteki i zrównanie przyczyny nieważności tych czynności w postaci sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.) z brakiem uprawnienia do ustanowienia hipoteki, pozostaje irrelevantny dla rozstrzygnięcia.

Ma skarżący rację, że czym innym jest ustalenie nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu a czym innym ustalenie okoliczności uzasadniających podważenie i wykreślenie wpisu hipotek z księgi wieczystej i możliwość samodzielnego ustalenia przez sąd orzekający na podstawie art. 10 u.k.w.h. czy istnieją podstawy podważenia i wykreślenia wpisu hipotek z księgi wieczystej. We wskazanych w skardze judykatach Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że skoro do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest jego materialna podstawa i sam wpis w księdze wieczystej, to do jego wykreślenia niezbędne jest zarówno obalenie podstawy materialnej, jak i wykreślenie wpisu. Domniemanie zgodności wpisu tego prawa z rzeczywistym stanem prawnym może być więc obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie w procesie o wydanie nieruchomości lub o zapłatę (wyroki z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSNC – ZD z 2012 r., nr 1, poz. 7 i z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, nie publ.). Skarżący, przytaczając wyrwane z kontekstu fragmenty zdań z motywów tych wyroków, próbuje w sposób nieuprawniony formułować tezę, że w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wykazanie przez powoda nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa, dla którego powstania konieczne jest dokonanie wpisu (wpis konstytutywny), pozostaje bez znaczenia dla obowiązku badania okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 5 u.k.w.h.

Powyższe stanowisko skarżącej wiąże się z zarzutem naruszenia art. 5 u.k.w.h. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten nie ma zastosowania do nabycia prawa rzeczowego wskutek dokonania prawomocnego wpisu.

Sąd Okręgowy prawidłowo wyjaśnił, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która zamiast rzeczywiście uprawnionej została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której prawo przysługuje. Ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki wierzyciel skutecznie nabędzie od osoby, która nie jest prawnym właścicielem nieruchomości ale jest ujawniona jako właściciel, o ile jest to rozporządzenie odpłatne i działa w dobrej wierze (art. 5 i 6 ust. 1 u.k.w.h.). Chybiony jest pogląd skarżącego, że ustanowienie hipoteki przez FI w warunkach sprzeczności tej czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest równoznaczne z brakiem uprawnienia, o którym mowa w art. 5 u.k.w.h. Brak uprawnienia odnosi się do kompetencji rozporządzenia prawem wywodzonej z prawa przysługującego danemu podmiotowi do nieruchomości, a nie do wadliwości działania w dokonaniu czynności prawnej.

Przepisy o rękojmi pozwalają na sanowanie braku uprawnienia do rozporządzania prawem osoby ujawnionej w księdze wieczystej, a dobra wiara nabywcy zastępuje tylko jedną przesłankę ustanowienia hipoteki – istnienie po stronie dokonującego czynności prawnej ustanowienia hipoteki uprawnienia do ograniczenia prawa własności albo wieczystego użytkowania, natomiast nie sanuje braku innych przesłanek w postaci braków umowy, na podstawie której rozporządzenia miało nastąpić a w szczególności nieważności takiej umowy. Aby doszło do skutecznego nabycia hipoteki przesłanki te muszą być spełnione niezależnie od dobrej wiary nabywcy. Rękojmia nie chroni nabywcy, jeżeli czynność, na podstawie której ma nastąpić nabycie prawa jest nieważna. Żeby możliwe było działanie rękojmi musi być dokonana ważnie czynność prawna, a jej nieważność sprawia, że działanie rękojmi zostanie wyłączone. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela tożsamy pogląd wyrażony w uchwale z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13 (OSNIC z 2015 r., nr 2, poz. 15)). Brak jakichkolwiek jurystycznych argumentów do zaakceptowania tezy skarżącego, iż z uwagi na pewność obrotu

i konieczność ochrony interesów obligatariuszy konstytutywny charakter wpisu hipoteki do księgi wieczystej czyni możliwym przełamanie zasady, że nieważna czynności nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Wbrew stanowisku zaprezentowanemu w skardze działanie rękojmi nie jest uzależnione ani od prawomocności wpisu ani od jego charakteru deklaratoryjnego czy konstytutywnego, bo również konstytutywny wpis nie sanuje skutków nieważnej czynności prawnej. Konstytutywny charakter wpisu ma tylko to znaczenie, że rozporządzenie dochodzi do skutku po dokonaniu wpisu. Nieważność czynności prawnej powoduje brak ważnej podstawy tego wpisu, a w konsekwencji prowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i stanowi podstawę wykreślenia wpisu.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 7 ust. 2 u.o. w zw. z art. 10 u.k.w.h. z tego względu, że art. 7 ust. 2 u.o. nie ma zastosowania do hipoteki, której podstawą była nieważna czynność prawna nie wywołująca skutków prawnych – wykreślenie hipoteki wskutek umorzenia dotyczy hipoteki ważne ustanowionej.

Pozostałe zarzuty naruszenia art. 5 u.k.w.h. *in principio* i 5 u.k.w.h. art. 7 u.o. są związane z zagadnieniem dopuszczalności zastosowania art. 5 u.k.w.h. w razie dokonania rozporządzenia jednostronną czynnością prawną ale brak podstaw do zastosowania instytucji rękojmi z przyczyny nieważności czynności prawnej uzasadnia powództwo wytoczone w oparciu o art. 10 u.k.w.h. i czyni je bezprzedmiotowymi. Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

kc