

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku [...] Funduszu [...] sp. z o.o. w R.

przy uczestnictwie Banku [...] S.A. w W.

i B. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w R.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 14 października 2015 r., sygn. akt V Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania
oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w R. postanowieniem z dnia 14 października 2015 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienie Sądu Okręgowego w R. z dnia 31 lipca 2015 r., którym oddalono wniosek o wpis zmiany hipoteki. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że wnioskodawca który spłacił wierzyciela hipotecznego był wprawdzie dłużnikiem osobistym z tytułu własnego długu, ale z treści dołączonego do wniosku dokumentu nie wynika, aby przysługiwało mu roszczenie zwrotne przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej. Istnienie zaś roszczenia zwrotnego stanowi warunek *sine qua non* możliwości powoływania się dłużnika spłacającego wierzyciela hipotecznego na przejście na niego *ex lege* spłaconej wierzytelności na podstawie art. 97 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: „u.k.w.h.”).

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 876 § 1 k.c. w zw. z art. 878 § 1 k.c., art. 881 k.c., art. 376 § 1 zd. 1 k.c. i art. 518 § 1 pkt 1 i § 3 k.c., a także art. 91 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego, i zmierza uchylenia tego postanowienia oraz orzeczenia zgodnie z wnioskiem, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, bierze pod uwagę treść wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej i w tym zakresie obowiązany jest ocenić materialnoprawną skuteczność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 97 u.k.w.h dłużnik osobisty (a więc ponoszący odpowiedzialność całym swoim majątkiem), jakim jest poręczyciel uzyskuje zabezpieczenie swojego roszczenia regresowego, powstającego w chwili zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej. Ujmując to inaczej, dłużnik osobisty zaspokajający wierzyciela hipotecznego i uzyskujący roszczenie regresowe względem dłużnika rzeczowego,

uzyskuje rzeczowe zabezpieczenie przysługującej mu należności (przechodzi na niego hipoteka zabezpieczająca dotychczas roszczenie wierzyciela). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy po stronie wnioskodawcy, jako poręczyciela spełniającego świadczenie w miejsce dłużnika, za którego poręczono, powstaje roszczenie regresowe kierowane przeciwko dłużnikowi (art. 518 § 1 pkt 1 w związku z art. 881 k.c.). Jeżeli wierzytelność, za którą poręczono, została zabezpieczona hipoteką, zastosowanie znajduje art. 97 u.k.w.h. Zasadnie więc zarzucił skarżący Sądowi Okręgowemu zajęcie błędnego stanowiska prawnego, będącego wynikiem obrazu ostatnio przytoczonych przepisów, które legło u podłoża zaskarżonego postanowienia, że w celu uzyskania wpisu wyrażającego przejście hipoteki powinien legitymować się pismem Banku, z którego wynikałoby nie tylko, iż spłacił on własny dług, ale także, że miał on roszczenie zwrotne wobec dłużnika głównego. Przeto zaskarżone postanowienie oparte na tymże błędnym stanowisku nie mogło się ostać i dlatego podlegało uchyleniu, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania.

Odnosnie do stanowiska Sądu Okręgowego, że po nowelizacji art. 129 k.p.c., dokonanej ustawą z 23.10.2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz. U. z 2009 r. Nr 216, poz. 1676 ze zm.), dołączone do wniosku dokumenty w postaci kserokopii zaświadczeń Banku z dnia 11 sierpnia 2014 r. i z dnia 17 września 2014 r. poświadczonych za zgodność z oryginałem przez profesjonalnego pełnomocnika mogłyby stanowić podstawę dokonania żądanego wpisu, gdyby ich dokumenty „źródłowe” stanowiły przewidzianą przepisami prawa podstawę wpisu, Sąd Najwyższy zauważa, co następuje:

Stanowiska, że podstawą wpisu może być dokument prawidłowo poświadczony przez występującego w sprawie pełnomocnika będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, prezentowanego niekiedy w doktrynie, jak i po części wyrażonego w postanowieniu SN z dnia 20 listopada 2014 r. (V CSK 9/14, OSNC 2015, Nr 12, poz. 146), nie podziela skład Sądu Najwyższego rozpoznający skargę kasacyjną w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej. W księdze wieczystej zawsze wskazuje się dokument który stanowi podstawę wpisu zaznaczając numer lub numery karty akt, pod którymi się on znajduje. Dzięki temu każda osoba przeglądająca księgę wieczystą jest w stanie ustalić, jaki dokument stanowi podstawę konkretnego wpisu do księgi wieczystej, gdzie się znajduje, i w razie konieczności powołać się na niego. Wyjątkiem od powyższej zasady jest okoliczność, gdy podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi orzeczenie elektroniczne. W takim przypadku do wniosku wieczystoksięgowego należy przedłożyć wydruk weryfikacyjny uzyskany z systemu elektronicznego (art. 626² § 3¹ k.p.c.). Taki wydruk nie stanowi podstawy wpisu do księgi wieczystej, tylko elektroniczny tytuł wykonawczy przechowywany w tzw. repozytorium.

Niepodobna uznać, że wyznaczony cel nowelizacji art. 129 k.p.c. dotyczy także postępowania wieczystoksięgowego w odniesieniu do dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej. Czym innym jest wykorzystanie dokumentów na potrzeby konkretnego postępowania, a taki był cel nowelizacji art. 129 k.p.c., a czym innym pozostawienie go w sądzie przez okres prowadzenia księgi wieczystej dla danej nieruchomości. Dokument pozostawiony w aktach księgi wieczystej stanowiący podstawę wpisu bardzo często jest podstawą ocen w innych postępowaniach związanych z daną księgą wieczystą. Tymczasem kodeks postępowania cywilnego przewiduje, że poświadczenia przewidziane w jego art. 129 mają walor dokumentu urzędowego tylko w konkretnej sprawie, tzn. w tej, w której, pomijając notariusza, osoby wskazane w tym artykule występują jako pełnomocnicy procesowi strony.

Obowiązek przedłożenia w postępowaniu wieczystoksięgowym dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej nie wynika tylko z art. 626 § 3 k.p.c., lecz jest także uzasadniony szczególną rolą ksiąg wieczystych, a także czasem trwania skutków wpisu. Konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami wyklucza dokonywanie wpisów w księgach wieczystych na podstawie dokumentów niespełniających wymogów co do formy. W aktach księgi wieczystej gromadzi się dokumenty między innymi po to, aby nawet po wielu latach od wpisu można było odtworzyć stan prawny nieruchomości. O tym jak ważna jest

forma dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, świadczy między innymi treść art. 36¹ § 3 u.k.w.h., podług którego nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu.

Reasumując, art. 129 k.p.c. na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. nie znajduje zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym w odniesieniu do dokumentów stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Na koniec, w sprawie chodzi o wpis wyrażający przejście hipoteki na podstawie oświadczenia banku wydanego w trybie art. 95 ust. 1 pr. bank. Podług tego przepisu oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Przeto treść i forma dokumentów dołączonych do wniosku o wpis muszą wskazywać, że osoby podpisujące oświadczenie dotyczące praw i obowiązków majątkowych banku legitymują się stosownym umocowaniem.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

jw

l.n