

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko

w sprawie z powództwa M. J.
przeciwko R. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
na posiedzeniu niejawnym 28 lutego 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
na skutek skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie
z 11 października 2021 r., sygn. akt II Ca 1044/21,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka M. J. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 11 października 2021 r., którym oddalono jej apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Choszcznie z 14 czerwca 2021 r. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca uzasadniła wystąpieniem istotnych zagadnień prawnych (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.): czy oświadczenie właściciela nieruchomości, niebędącego dłużnikiem, o ustanowieniu hipoteki na rzecz wierzyciela osoby trzeciej, wymaga istnienia wcześniejszego, ważnego i wynikającego z umowy zobowiązania właściciela nieruchomości do dokonania takiego rozporządzenia; czy

umowa zobowiązująca właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem do ustanowienia hipoteki na rzecz nie swojego wierzyciela wymaga zachowania formy aktu notarialnego lub innej formy ad solemnitatem; czy brak zachowania formy aktu notarialnego dla zobowiązania właściciela nieruchomości nie będącego dłużnikiem do ustanowienia hipoteki na rzecz nie swojego wierzyciela powoduje bezwzględną nieważność czynności ustanowienia hipoteki; czy na podstawie art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie, w drodze sprostowania czynności notarialnej, notariusz jest uprawniony do samodzielnego uzupełnienia oświadczenia strony o ustanowieniu hipoteki poprzez wskazanie zabezpieczonej wierzytelności, w szczególności, jeżeli z żadnego innego jej oświadczenia nie wynika zobowiązanie do zabezpieczenia tej wierzytelności?

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako nadzwyczajny środek zaskarżenia, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości orzecznictwa oraz prawidłowej wykładni, a także w celu usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, nie zaś jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń umożliwiający rozpoznanie sprawy w kolejnej instancji sądowej. Instytucja tzw. przedsądu służy selekcji skarg pod kątem realizacji tego celu, w ramach którego, Sąd Najwyższy dokonuje wstępnej oceny sprawy przedstawionej mu ze skargą kasacyjną. Zakres przeprowadzanego badania jest ograniczony do kontroli, czy w sprawie występują przewidziane w art. 398⁹ § 1 pkt 1-4 k.p.c. okoliczności uzasadniające przyjęcie skargi do rozpoznania (zob. postanowienie SN z 13 czerwca 2018 r., II CSK 71/18).

Istotnym zagadnieniem prawnym w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. jest zagadnienie nowe, nierozwiązane dotychczas w orzecznictwie, którego wyjaśnienie może przyczynić się do rozwoju prawa. Zagadnienie prawne powinno być przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (zob. postanowienia SN:

z 15 października 2002 r., III CZP 66/02; z 22 października 2002 r., III CZP 64/02, i z 5 grudnia 2008 r., III CZP 119/08). Konieczne jest przytoczenie argumentów prawnych, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Skarżący powinien nie tylko wskazać przepis prawa (materialnego lub procesowego), którego dotyczy zagadnienie, ale także przedstawić pogłębioną argumentację prawną w celu wykazania, że zagadnienie jest istotne, a jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia w jego sprawie (zob. postanowienia SN: z 23 sierpnia 2007 r., I UK 134/07; z 9 lutego 2011 r., III SK 41/10).

Analiza skargi kasacyjnej prowadzi do wniosku, że sformułowane przez skarżącą zagadnienia prawne tych wymogów nie spełniają. Skarżąca nie wykazała, że przedstawione zagadnienia są nowe, dotychczas w orzecznictwie nierozstrzygnięte i będą miały znaczenie precedensowe przy rozstrzyganiu spraw podobnych. W skardze kasacyjnej nie przytoczono także argumentów przemawiających za koniecznością zmiany dotychczasowego orzecznictwa.

Zwrócić uwagę należy, że podmiotem odpowiedzialnym z tytułu hipoteki może być dłużnik osobisty albo osoba trzecia. Jeżeli hipoteka zostaje ustanowiona na nieruchomości osoby trzeciej, staje się ona dłużnikiem rzeczowym. Może do tego dojść w drodze obciążenia hipoteką nieruchomości przez jej właściciela na zabezpieczenie cudzego długu (zob. wyrok SN z 10 września 1999 r., III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57). Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.), a zgodnie z art. 245 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że nie można z art. 156 k.c. statuującego zasadę kauzalności czynności prawnej przenoszącej prawo własności, na zasadzie odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c., wywieść w odniesieniu do umowy o ustanowienie hipoteki w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że tak jak umowa przeniesienia własności nieruchomości o treści wyłącznie rozporządzającej, musi ona być zawsze zawarta w wykonaniu określonego zobowiązania do ustanowienia hipoteki. Umowa o ustanowienie hipoteki w praktyce rzadko poprzedzana jest zobowiązaniem się właściciela nieruchomości do ustanowienia hipoteki. Jeżeli zaś

już do takiego zobowiązania się właściciela nieruchomości dochodzi, to na ogół różni się ono zasadniczo od wynikających z umowy zobowiązań do przeniesienia własności nieruchomości objętych hipoteką art. 156 k.c. Jeżeliby przyjąć, że na podstawie art. 156 w związku z art. 245 § 1 k.c. umowa o ustanowienie hipoteki, tak jak umowa przeniesienia własności nieruchomości o treści wyłącznie rozporządzającej, musi być zawsze zawarta *causa solvendi*, to większość spotykanych w praktyce umów o ustanowienie hipoteki musiałaby być uznana za czynności prawne bezwzględnie nieważne; w konsekwencji hipoteka utraciłaby praktyczne znaczenie jako środek zabezpieczenia kredytu. Wynika z tego, że ustanowienie hipoteki nie musi poprzedzać zobowiązanie właściciela nieruchomości wobec wierzyciela hipotecznego do dokonania tej czynności (zob. postanowienie SN z 8 grudnia 2017 r., III CSK 273/16; wyrok SN z 27 marca 2013 r., V CSK 191/12; wyrok SN z 3 października 2007 r., IV CSK 193/07). Z tych też względów zagadnienia prawne dotyczące formy, w jakiej powinna zostać zawarta umowa zobowiązująca właściciela nieruchomości do ustanowienia hipoteki oraz skutków jej niezachowania, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy wypowiedział się również w przedmiocie sprostowania przez notariusza aktu notarialnego, przyjmując, że takie sprostowanie (art. 80 § 4 ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie) nie może ingerować w treść czynności prawnej (zob. postanowienie SN z 11 marca 2010 r., IV CSK 341/09). Jednocześnie jednak, w stanie faktycznym dotyczącym ustanowienia hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że w sytuacji gdy nie ma wątpliwości, jaka hipoteka dla zabezpieczenia czyjej i z jakiego tytułu wierzytelności miała być ustanowiona oraz, w jakim celu skarżąca przybyła do notariusza, to w okolicznościach sprawy, przy uwzględnieniu dopuszczalnej również w postępowaniu wieczystoksięgowym wykładni oświadczeń woli, usunięcie niedokładności przez sprostowanie podlegające na wskazaniu w akcie notarialnym, jakie wierzytelności ma zabezpieczać każda z hipotek, nie wykracza poza ramy czynności objętej pierwotnym aktem notarialnym i mieści się w zakresie sprostowania przewidzianego w art. 80 § 4 Prawa o notariacie (zob. postanowienie SN z 5 marca 2019 r., II CSK 38/18). Usunięcie takiej nieścisłości było dopuszczalne, natomiast skarżąca poza ogólnie stawianymi zarzutami,

porównywaniem ilości znaków w obu tekstach aktu notarialnego nie wykazała, że oświadczenia takiej treści nie złożyła.

W konsekwencji przedstawione przez skarżącą zagadnienia prawne są pytaniem o trafność stanowiska Sądu Okręgowego w związku z rozstrzygnięciem tej konkretnej sprawy oraz polemiką z tym stanowiskiem. Wątpliwości sformułowane w skardze kasacyjnej nie mogą więc być uznane za istotne zagadnienia prawne w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie znajdując również okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu, w szczególności nieważności postępowania (art. 398⁹ § 1 pkt 3 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 w zw. z § 5 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).