



Sygn. akt I CSK 419/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)
SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)
SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa P. S.A. w W.
przeciwko W. N.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 4 października 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 6 grudnia 2017 r., sygn. akt VI ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

P. S.A. w W. wniosła o zapłatę od W. N. w postępowaniu nakazowym kwoty 583 080 zł, zastrzegając pozwanej prawo do powoływania się w toku postępowania

egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości lokalowej w Z. przy ul. S.. Sąd Okręgowy w W. w nakazie zapłaty z dnia 20 maja 2015 r. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. W. N. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 31 maja 2016 r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu. Ustalił, że M. spółka jawna zawarła z P. S.A. w dniu 17 stycznia 2007 r. umowę kredytu inwestorskiego na kwotę 18 664 000 zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie realizacji inwestycji przy ul. S. w Z.. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowiła m.in. hipoteka zwykła w kwocie 18 664 000 zł na zabezpieczenie kapitału ustanowiona na nieruchomości obejmującej działkę w Z. przy ul. S. oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 4 106 080 zł na zabezpieczenie odsetek. W budynku znajdującym się na działce zostały wyodrębnione samodzielne lokale mieszkalne, m.in. ustanowiono odrębną własność lokalu nr [...], który został sprzedany pozwanej. Sąd Rejonowy w W. z urzędu przeniósł hipoteki obciążające rzeczoną nieruchomość do nowo utworzonej księgi wieczystej dla lokalu nr [...].

Dnia 2 kwietnia 2009 r. powódka wezwała M. spółkę jawną do dobrowolnej zapłaty należności objętych umową kredytu pod rygorem odstąpienia od umowy, a dnia 2 lipca 2009 r. wypowiedziała umowę kredytu inwestorskiego w części dotyczącej warunków spłaty kredytu. Została ogłoszona upadłość M. spółki jawnej, a wierzytelność powódki z tytułu umowy kredytu została uznana w toku postępowania upadłościowego. Dnia 19 grudnia 2014 r. pozwana jako dłużniczka rzeczowa została wezwana przez powódkę do zapłaty kwoty 583 080 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że lokal mieszkalny, do którego przysługuje pozwanej prawo odrębnej własności, został wyodrębniony w dniu 4 lutego 2010 r., zatem do oceny skutków zdarzeń prawnych powinna mieć zastosowanie obowiązująca wtedy ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”). Przyjął, powołując się na art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h., że zgodnie z § 15 umowy, gdy nieruchomość zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym, na której ustanowiono hipoteczne zabezpieczenie kredytu, została podzielona przez przeniesienie własności części tej nieruchomości

na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży, strony dokonują podziału hipoteki pomiędzy dotychczasową nieruchomości i wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe i gruntowe. Uznał, że art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie mógł stanowić podstawy do powstania hipoteki łącznej obciążającej nieruchomości i lokal, gdyż do powstania hipoteki zabezpieczającej udzielenie kredytu na cele budowy domów było konieczne zawarcie w umowie sposobu określającego podział tej hipoteki w przypadku zbycia części tej nieruchomości. Podkreślił, że postanowienia umowy kredytu inwestorskiego nie regulują umownego sposobu podziału hipoteki. Brak w umowie postanowień dotyczących podziału hipoteki uniemożliwia dokonanie wpisu w księdze wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu hipoteki łącznej. W takim wypadku wpisowi własności lokalu nie może towarzyszyć ani wpis hipoteki łącznej, wobec nieistnienia podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., ani wpis hipoteki, która wynika z art. 76 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h., wobec nieziszczenia się przesłanki powstania tej hipoteki. Uznał ponadto żądanie pozwu za nieudowodnione co do wysokości.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 6 grudnia 2017 r. oddalił apelację oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 10 800 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Uznał trafność ustaleń faktycznych i dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej oraz przyjął je za własne. Nie podzielił zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. Podkreślił, że art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie mógł stanowić podstawy wpisu hipoteki łącznej obciążającej nieruchomości i lokal pozwanej, gdyż spełnienie przesłanek przewidzianych w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. uniemożliwiło obciążenie hipoteką łączną nieruchomości utworzonych przez podział. Podzielił w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniach z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 216), z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04 (BSN 2005, nr 9, s. 10) i z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12 (OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 15). Nie zaakceptował argumentacji skarżącego dotyczącej zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie i dokonanie niewłaściwej interpretacji § 15 umowy kredytu wskutek przyjęcia wadliwego poglądu, że umowa w sprawie podziału hipoteki miała być zawarta dopiero w przyszłości. Uznał, że w § 15 umowy kredytu zamiarem i wolą stron było

wykreowanie wyłącznie kryteriów, według których miał nastąpić podział hipoteki. W konkluzji stwierdził, że brak określenia w umowie między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości sposobu podziału hipoteki na wypadek podziału nieruchomości lub niezawarcie odrębnej umowy o podział hipoteki prowadzi do wydzielenia nieruchomości wolnej od obciążenia hipotecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 119).

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie przepisu prawa materialnego, mianowicie art. 67 u.k.w.h., oraz przepisów postępowania, mianowicie art. 365 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 67 u.k.w.h. oraz art. 3 § 1 u.k.w.h. w związku z art. 234 i art. 391 § 1 k.p.c., art. 67, art. 10 § 1 i art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z zarzutami podniesionymi w skardze kasacyjnej w pierwszej kolejności wymaga rozważenia, czy w postępowaniu o zapłatę, wszczętym przez wierzyciela przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, może być kwestionowany wpis hipoteki w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu uchwały z dnia z 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 96), że domniemanie zamieszczone w art. 3 u.k.w.h. jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Zwrócił uwagę, że zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie dominuje pogląd, iż obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131) podkreślił, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Wprawdzie jest możliwe podważanie tych domniemań także w innych

postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wtedy skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10 (OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 43) wydanym w sprawie dotyczącej dochodzenia roszczenia przewidzianego w art. 231 § 1 k.c., stwierdził, że domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym, a wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary przesądzającego znaczenia. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 146/10 (niepubl.), powołując się na wcześniejsze orzecznictwo (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNC 1993, nr 11, poz. 96, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2000 r., III CKN 390/00, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 325/00), podkreślił, że w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest dopuszczalne obalenie domniemania przewidzianego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h.

Nie budzi wątpliwości, że domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. dotyczy zarówno wpisów deklaracyjnych, jak i konstytutywnych, przepis ten bowiem nie różnicuje zakresu domniemania prawdziwości wpisu w zależności od jego charakteru (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17, niepubl.). W polskim prawie stanowią zasadę wpisy deklaracyjne. W drodze wyjątku charakter konstytutywny mają w szczególności wpisy dotyczące ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.), ustanowienia i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu (art. 27

zd. drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) oraz ustanowienia hipoteki (art. 67 u.k.w.h.). W kilku orzeczeniach Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na istotną różnicę między wpisem deklaratywnym a konstytutywnym. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest zarówno podstawa materialnoprawna, jak i sam wpis w księdze wieczystej. Dlatego też do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie wystarcza obalenie jego podstawy materialnoprawnej, lecz konieczne jest także obalenie samego wpisu, a tego można dokonać tylko w procesie wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (zob. postanowienie z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02, uchwała z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96, wyrok z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, niepubl., wyrok z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, niepubl., wyrok z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, niepubl., wyrok z dnia 8 maja 2012 r., II UK 247/11, OSNP 2013, nr 7-8, poz. 92). Sąd Najwyższy przyjął w wyroku z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17, że istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaracyjny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi wpis. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej, jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. W konkluzji tych rozważań Sąd Najwyższy zauważył w wyroku z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17, że do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w sprawie windykacyjnej lub w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Prawomocny wpis wiąże inne sądy

(art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Może to zatem nastąpić tylko w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do obalenia domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h.

Należy zatem podkreślić, że w postępowaniu o zapłatę wszczętym przeciwko dłużnikowi rzeczowemu nie może być kwestionowany wpis hipoteki w księdze wieczystej. Właściwą drogą do ochrony praw dłużnika jest natomiast wytoczenie przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Na inny sposób ochrony praw dłużnika rzeczowego wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13 (OSNC 2015, nr 2, poz. 15), zgodnie z którą możliwość wytoczenia powództwa o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) w zakresie dotyczącym pierwszeństwa hipotek nie wyłącza interesu prawnego wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka wpisana na niższym miejscu, w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki wpisanej z wyższym pierwszeństwem na rzecz osoby trzeciej (art. 189 k.p.c.). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił m.in., że wpis w księdze wieczystej nie konwaliduje nieważnej czynności prawnej stanowiącej podstawę jego dokonania, ale jego obalenie wymaga wykazania nieważności podstawy wpisu orzeczeniem sądowym. Także konstytutywny wpis hipoteki do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.) nie sanuje braków materialno-prawnych czynności, w następstwie których nieważne jest samo ustanowienie hipoteki (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Okolicznością irrelevantną jest, czy przyczyna nieważności ma charakter pierwotny, czy następczy. Skoro prawo wpisane jest błędnie, gdyż wpisu dokonano bez ważnej przyczyny prawnej, w wyniku wadliwego postępowania, lub dotyczy on nieistniejącego obciążenia, dochodzi do niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a jej usunięcie wymagać będzie przeprowadzenia kolejnego postępowania wieczystoksięgowego, w którym podstawę wpisów (wykreśleń) mogą stanowić orzeczenia sądu lub inne

odpowiednie dokumenty (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Wykładnia gramatyczna zwrotu „orzeczenie sądu”, jako oznaczonej tym przepisem podstawy wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności, przemawia w braku dookreślenia rodzaju orzeczenia za niedopuszczalnością jego zawężenia tylko do rozstrzygnięć uzyskanych w postępowaniu opartym na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Konsekwentnie spod pojęcia „orzeczenie” w rozumieniu wskazanego przepisu nie można wyłączyć wyroku ustalającego nieważność czynności prawnej, o charakterze deklaratorywnym, wywołującego skutek *ex tunc*. Aprobując przedstawione stanowisko, należy jednak podkreślić, że opisana w nim droga byłaby w niniejszej sprawie dłuższa, gdyż wymagałaby w pierwszej kolejności wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu, następnie zaś wystąpienia z wnioskiem o wpis na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.