



Sygn. akt I CSK 809/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa A. M.

przeciwko Bankowi [...] S.A. w G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt V Ca [...],

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 25 maja 2017 r. oddalił apelację pozwanego Banku [...] S.A. w G. od wyroku Sądu Rejonowego w W. z dnia 27 czerwca 2016 r., którym ten Sąd uzgodnił treść określonej księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazał wykreślenie z Działu IV tej księgi hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 196795,20 zł, wpisanej pod nr 1 na rzecz pozwanego.

Sąd ustalił, że powódka w dniu 6 października 2010 r. zawarła, w formie aktu notarialnego, umowę kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowej. Zgodnie z treścią załączonego do aktu odpisu zwykłego księgi wieczystej w jej dziale III i IV nie było żadnych wpisów. Postanowieniem referendarza sądowego z dnia 30 maja 2012 r. dokonano sprostowania błędów migracji poprzez wpisanie w Dziale IV księgi hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 196795,20 zł.

Sąd uznał, że zostały spełnione przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Powódka wykazała się należną starannością, która chroni jej prawa do nabycia nieruchomości bez obciążeń.

Skarga kasacyjna pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. 2003, Nr 42, poz. 363 ze zm., dalej: 1 u.p.k.w), art. 10 ust. 1 oraz 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej także: u.k.w.h), art. 10 ust. 1 w zw. z art. 316 k.p.c., art. 5, 6 § 1 i 2, 3 ust. 1 oraz 67 ustawy o księgach wieczystych, a także art. 36⁴ ust. 4 tej ustawy, i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 5 u.k.w.h. Zmierza on w istocie do zakwestionowania stanowiska Sądu, że powódkę, która nabyła nieruchomość

lokalową według księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym w stanie wolnym od obciążeń, w rzeczywistości obciążonej hipoteką kaucyjną wpisaną w dotychczasowej księdze wieczystej, chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*), i uznanie za skuteczne nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego rozporządzającemu.

Rękojmia zatem wywołuje dwojakiego rodzaju skutki prawne. Może działać w kierunku pozytywnym co oznacza skuteczne nabycie prawa własności nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego, które objęto czynnością prawną zawartą z osobą nieuprawnioną do dokonania takiego rozporządzenia. Może też działać w kierunku negatywnym. Ten drugi aspekt rękojmi, o jaki chodzi w sprawie, dotyczy nabycia nieruchomości (prawa) w stanie wolnym od obciążeń lub ograniczeń, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Takie obciążenia i ograniczenia wygasają.

Podług skarżącego w sprawie występuje zagadnienie, czy i jaki wpływ na działanie rękojmi (wiary publicznej ksiąg wieczystych) ma jednocześnie istnienie obok księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym dotychczasowej księgi wieczystej ujawniającej rzeczywisty stan prawny.

Powstałe w sprawie zagadnienie należało ująć inaczej, mianowicie, czy w tej części w zakresie wpisów, które nie zostały przeniesione, księgę dotychczasową należy jeszcze traktować jako księgę. Nie budzi bowiem wątpliwości, że rękojmia odnosi się wyłącznie do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

W myśl art. 15 ust. 1 u.p.k.w. przed zmianą przez art. 8 pkt 8 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz.U.2015, poz. 218) zmieniającej niniejszą ustawę z dniem 1 lipca 2016 r., z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Dotychczasową księgę wieczystą ośrodek migracyjny ksiąg

wieczystych niezwłocznie zwraca do sądu rejonowego, który dołącza ją do akt księgi wieczystej. Z kolei zgodnie z art. 15 ust. 3 u.p.k.w. po dokonaniu czynności, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.k.w., przeniesiona treść dotychczasowej księgi wieczystej staje się treścią księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym i z tą chwilą podlega udostępnieniu. Przeglądanie księgi wieczystej polega na wywołaniu na ekran monitora żądanej księgi.

Na gruncie przytoczonego unormowania zasadnym jest pogląd, że w nieprzeniesionej części księga dotychczasowa zachowuje (analogicznie do ksiąg dawnych) tylko moc dokumentu, przestając być księgą wieczystą w rozumieniu ustawy. W świetle zaś tego poglądu zarzuty skargi kasacyjnej okazały się bezzasadne.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.