

POSTANOWIENIE

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku R.
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przy uczestnictwie M. J.
o wpis hipotek w dziale IV księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 25 lipca 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 9 maja 2013 r. wnioskodawca, R. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., wniosła o wpisanie w księdze wieczystej (...), na swoją rzecz, hipoteki do kwoty 500.000 zł na zabezpieczenie płatności ceny za towary zakupione przez W. J. i P. J. u wnioskodawcy, z terminem spłaty ustalonym na dzień 31 lipca 2011 r., oraz o wpisanie we wskazanej księdze wieczystej, na swoją rzecz, hipoteki w kwocie 147.795 zł na zabezpieczenie spłaty należności wynikającej z „Umowy handlowej - porozumienia” z dnia 30 sierpnia 2010 r. zawartej pomiędzy W. J. i P. J. a wnioskodawcą, z terminem spłaty ustalonym na

dzień 31 lipca 2011 roku. Do wniosku został dołączony akt notarialny z dnia 31 sierpnia 2010 r. zawierający oświadczenie M. J. o ustanowieniu hipoteki, przy czym treść tego dokumentu zawierała treść wynikającą ze spisanego przez notariusza w dniu 25 kwietnia 2013 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)/2013) protokołu dotyczącego sprostowania aktu notarialnego z 31 sierpnia 2010 r. w zakresie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i treści wniosku wieczystoksięgowego; wniosek wskazywał, że właścicielka nieruchomości wnosi o ustanowienie hipotek kaucyjnej i zwykłej.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w M. w dniu 11 lipca 2013 r. we wskazanej księdze wieczystej wpisał dwie hipoteki umowne. Uczestniczka M. J. wniosła skargę na dokonane wpisy. Domagała się ich uchylenia i oddalenie wniosków zarzucając, że treść wniosku o wpis nie odpowiada treści załączonego do wniosku aktu notarialnego zawierającego oświadczenie woli, kwestionowała dopuszczalność sprostowania aktu notarialnego w zakresie oświadczenia woli.

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w M. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. utrzymał zaskarżone wpisy w mocy, a Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 30 maja 2014 r. oddalił apelację uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego. W wyniku uwzględnienia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej uczestniczki, Sąd Okręgowy orzekając w sprawie ponownie, postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i wnioski o wpis hipotek oddalił. Na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawcy, Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 11 maja 2017 r. uchylił to postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy odniósł się do spornej na tym etapie postępowania kwestii dopuszczalności wpisu hipoteki w sytuacji, gdy oświadczenie woli o jej ustanowieniu zostało złożone przed zmianą, z dnia 20 lutego 2011 r., przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz.131). Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki, złożonym przed dniem 20 lutego 2011 r. spełnione zostały przesłanki hipoteki określone w wówczas obowiązującym art. 65 ustawy, który to przepis otrzymał nowe brzmienie w ustawie zmieniającej obowiązującej w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej, to na

gruncie zmienionych przepisów należy uznać skuteczność takiego oświadczenia i ustanowioną hipotekę wpisać jako umowną. Tak więc, po wejściu w życie ustawy zmieniającej ustawę o księgach wieczystych i hipotece, możliwe jest dokonanie wpisu do księgi wieczystej hipoteki umownej, w sytuacji ustanowienia dozwolonej przed zmianą przepisów hipoteki umownej zwykłej lub hipoteki kaucyjnej, jeżeli treść oświadczenia o ustanowieniu hipoteki odpowiada przesłankom właściwym także dla uznanej przez zmienione przepisy hipoteki umownej, a wnioskodawca wystąpił o wpisanie tej właśnie hipoteki do księgi wieczystej.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy, Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 25 lipca 2017 r. oddalił apelację uczestniczki. Sąd Okręgowy z powołaniem się na pogląd prawny Sądu Najwyższego wskazał na dopuszczalność wpisania w księdze wieczystej dwóch hipotek umownych na podstawie oświadczeń woli właściciela nieruchomości złożonych przed 20 lutego 2011 r. Z powołaniem się na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego wskazał, że do wniosku dołączono przewidziany przepisami prawa dokument, w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 31 sierpnia 2010 r., Rep. A nr (...)/2010, obejmującego oświadczenie uczestniczki M. J. Z oświadczenia tego wynikało, że uczestniczka na nieruchomości stanowiącej jej własność ustanowiła na rzecz wnioskodawcy: 1) hipotekę kaucyjną do kwoty 500.000 zł na zabezpieczenie wskazanych wierzytelności; 2) hipotekę zwykłą w kwocie 147.795 zł na zabezpieczenie wskazanych wierzytelności. Oświadczenie M. J. jest ważne i skuteczne, a skutki, jakie ono wywołało, wynikają z przepisów obowiązujących w dacie dokonywania wpisu. Ocena zasadności wniosku o wpis hipotek mogła być dokonana wyłącznie poprzez analizę treści wniosku oraz wykładnię zawartych w dołączonym do wniosku akcie notarialnym z dnia 31 sierpnia 2010 r. (rep. A nr (...)/2010). Przedmiotem rozważań nie mogła być natomiast kwestia skuteczności czy prawidłowości dokonanych przez notariusza sprostowań pierwotnego tekstu aktu notarialnego. Do wniosku o ustanowienie hipotek na nieruchomości uczestniczki dołączono bowiem jedynie odpis aktu notarialnego zawierający oświadczenie uczestniczki o ustanowieniu hipoteki, z już naniesionymi poprawkami. Wnioskodawca nie dołączył pierwotnego tekstu aktu notarialnego, ani protokołów, na podstawie których notariusz dokonywała sprostowań aktu notarialnego z dnia

31 sierpnia 2010 r. Sąd Okręgowy zauważył też, że ustalanie rzeczywistej treści oświadczenia uczestniczki, dokonywanie oceny skuteczności czy prawidłowości sporządzonych przez notariusza sprostowań aktu notarialnego rep. A nr (...)/2010 wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego, w tym przesłuchania osób będących obecnych przy składaniu oświadczenia, co z uwagi na kognicję sądu wieczystoksięgowego jest wykluczone. Skoro wnioskodawca dołączył akt notarialny uwzględniający dokonane sprostowania, a przy tym ważność tych sprostowań nie została dotychczas skutecznie podważona, nie istniały, w ocenie sądu drugiej instancji, podstawy, aby odmówić dołączonemu do wniosku odpisowi aktu notarialnego mocy dokumentu urzędowego i kwestionować prawdziwość zawartego w nim oświadczenia.

W skardze kasacyjnej od tego postanowienia uczestniczka zarzuciła naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c., przez brak koniecznej analizy protokołu sprostowania oraz naruszenie art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 32 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez nieoddalenie wniosku o wpis hipotek w sytuacji, gdy sprostowanie oświadczenia skarżącej było niezgodne z prawem to jest art. 80 § 4 prawa o notariacie, a oświadczenie przez sprostowaniem nie zawierało określenia wierzytelności, które miały być zabezpieczone.

We wniosku kasacyjnym skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i zmiany postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 10 lutego 2014 r. i uchylenie wpisów hipotek w księdze wieczystej wskazanej we wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie budzi wątpliwości, że w postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlegają wyłącznie dokumenty załączone do wniosku, a podważanie ich formalnej i materialnej skuteczności dokumentami przedstawionymi przy skardze na czynność referendarza lub środka odwoławczym oznacza powstanie sporu, który wymaga rozstrzygnięcia w innym postępowaniu. Celem ustawodawcy nie było jednak wyłączenie możliwości uwzględnienia przez sąd w postępowaniu o wpis jakichkolwiek innych okoliczności niż wynikające z treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Niewątpliwie wyłączona jest możliwość prowadzenia w tym postępowaniu dowodów

osobowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, z dnia 5 grudnia 2014 r., III CSK 45/14 - nie publ.). Jakkolwiek wskazane w art. 626⁸ § 2 k.p.c. źródła materiału procesowego są wiążące, dotyczy to jednak wyłącznie sytuacji, gdy chodzi o uwzględnienie wniosku. Sąd Najwyższy wielokrotnie już w swoich orzeczeniach wskazywał, że dokumenty przedstawione w związku ze skargą na orzeczenie referendarza lub w związku z apelacją również mogą być brane pod uwagę przez sąd wieczystoksięgowy, jednakże tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis. Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi więc przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty jedynie wówczas, gdyby miały one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r. IV CSK 250/11, OSNC-ZD 2013/2/28; z dnia 27 października 2016 r. V CSK 70/16 - nie publ.; z dnia 11 maja 2004 r. II CK 280/03-nie publ.; z dnia 16 listopada 2011 r. II CK 538/10 w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, nie publ., por. też uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r. III CZP 86/15, OSNC 206/7-8/81). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną aprobuje ten nurt orzecznictwa.

Z kolei art. 626⁹ k.p.c. stanowi, że sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania, co oznacza, że powołany przepis stosuje się wówczas, gdy wniosek jest bezzasadny, a więc gdy - od strony formalnej - został prawidłowo złożony, ale nie może być uwzględniony z powodu braku podstaw lub innych przeszkód do wpisu. Wystąpienie "przeszkody" w rozumieniu wskazanego przepisu należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które nie zezwala, z punktu widzenia prawa, na dokonanie wpisu, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej jego podstawę. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się również, że przeszkodą do wpisu jest ujawnienie rozbieżności we wniosku i w treści księgi wieczystej, co do oznaczenia nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03, z dnia 18 marca 2005 r., II CK 561/04, z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09 - nie publ.). Przeszkodą jest też

nieprzedstawienie odpowiednich dokumentów mających stanowić podstawę wpisu (postanowieniu z dnia 3 października 2007 r., V CSK 573/13, nie publ.) oraz przedstawienie takich, które nie wykazują spełnienia, określonych we właściwych przepisach, warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia prawa w drodze czynności prawnej. Jeżeli więc dokumenty takie - wbrew deklarowanym oświadczeniom w treści czynności prawnej - nie potwierdzają tych warunków, zachodzi podstawa do oddalenia wniosku o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, nie publ.).

W okolicznościach badanej sprawy zarzuty skargi kasacyjnej koncentrują się na twierdzeniu, że protokół sprostowania z dnia 25 kwietnia 2013 r., który nie został dołączony do wniosku, ale znajdował się w aktach i dokumentach księgi wieczystej, zmienia oświadczenie woli złożone przez skarżącą i powoduje, że oświadczenie objęte sprostowanym aktem notarialnym nie jest jej oświadczeniem woli. Stąd sprostowanie aktu notarialnego zawierającego oświadczenie skarżącej o ustanowieniu na nieruchomości stanowiącej jej własność dwóch hipotek zwykłej i kaucyjnej, jest sprzeczne z art. 80 § 4 prawa o notariacie, jest to zatem czynność nieważna i bezskuteczna materialnie.

Nie budzi wątpliwości, że w akcie notarialnym z dnia 31 sierpnia 2010 r. Rep. A nr (...)/2010, opisano, że po pierwsze, skarżąca oświadczyła, iż jest właścicielką oznaczonej nieruchomości, po drugie, okazała notariuszowi umowę handlową- porozumienie z 30 sierpnia 2010 r. zawartą pomiędzy W. J. i P. J. prowadzącymi działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej J. a wnioskodawcą, w której to umowie jej strony porozumiały się do spłaty wierzytelności będących przedmiotem postępowania przed sądem, w szczególności umową tą ustaliły sposób spłaty zasądzonej na rzecz wnioskodawcy kwoty 147.795 zł i umówiły się, że zabezpieczeniem wykonania obowiązku spłaty będzie hipoteka zwykła w tej kwocie na nieruchomości, której właścicielką jest skarżąca oraz, że na tej nieruchomości zostanie ustanowiona hipoteka kaucyjna do wysokości 500.000 zł dla zabezpieczenia płatności ceny za towary zakupione przez W. J. i P. J. (§ 1 ust. 2 aktu notarialnego). Takie też hipoteki ustanowiła skarżąca na swojej nieruchomości, przy czym to jej oświadczenie ujęte w akcie notarialnym pierwotnym (§ 2 aktu notarialnego) nie

wskazuje, którą z wierzytelności każda z hipotek zabezpiecza. Sprostowanie kwestionowane przez skarżącą wskazuje, że hipoteka zwykła zabezpiecza wierzytelność w kwocie 147.795 zł a hipoteka kaucyjna wierzytelność do kwoty 500.000 zł.

Artykuł 80 § 4 prawa o notariacie, którego jednak skarżąca nie powołuje jako naruszonego w tej części skargi kasacyjnej, która zawiera podstawy kasacyjne i nie wskazuje sposobu jego naruszenia (przez niezastosowanie), w zdaniu pierwszym stanowi, że notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Doktryna i judykatura zgodnie przyjmują, że sprostowanie nie może ingerować w treść czynności prawnej. W sytuacji jednak, gdy nie ma wątpliwości, jaka hipoteka dla zabezpieczenia czyjej i z jakiego tytułu wierzytelności miała być ustanowiona (§ 1 ust. 2 pierwotnego aktu notarialnego) oraz, że skarżąca przybyła do notariusza celem złożenia oświadczenia o ustanowieniu tych właśnie hipotek, to w okolicznościach sprawy, przy uwzględnieniu dopuszczalnej również w postępowaniu wieczystoksięgowym wykładni oświadczeń woli, usunięcie niedokładności przez sprostowanie podlegające na wskazaniu w § 2 tego aktu, 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. Dokumenty, którymi dysponował sąd wieczystoksięgowy, niezbędne dla wpisania hipotek w księgę wieczystą, spełniały zatem warunki dla uznania, że czynność ich ustanowienia była skuteczna, stąd brak było podstawy do oddalenia wniosku o wpis.

Jeżeli skarżąca twierdzi, że oświadczenie o ustanowieniu hipotek nie jest jej oświadczeniem, ponieważ wolą jej nie było złożenie takiego oświadczenia woli, jakie wynika z aktu notarialnego po sprostowaniu, podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że postępowanie wieczystoksięgowe nie jest właściwym postępowaniem dla czynienia takich ustaleń.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

