

POSTANOWIENIE

3 lutego 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Adam Doliwa (przewodniczący)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

SSN Piotr Telusiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 3 lutego 2026 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej I.O.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach

z 23 czerwca 2022 r., III Ca 974/21,

w sprawie z wniosku I.O.

z udziałem Miasta R.

o wykreślenie wpisu hipoteki w księdze wieczystej,

oddala skargę kasacyjną.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Adam Doliwa

Piotr Telusiewicz

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 21 września 2021 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił wniosek I.O. o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej do kwoty 162 210,32 zł na podstawie złożonego do akt księgi wieczystej postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 23 marca 2017 r. o przysądzeniu na jej rzecz udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w R..

Sąd Rejonowy ustalił, że w dziale II księgi wieczystej nr [...], prowadzonej

dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wpisana jest I.O. na podstawie wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 6 listopada 2014 r. oraz na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 23 marca 2017 r.

Dnia 10 maja 2017 r. w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej została wpisana hipoteka przymusowa do kwoty 162 210,32 zł na rzecz Miasta R., na podstawie tytułów wykonawczych wydanych przez Prezydenta Miasta R., na wniosek złożony 28 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreślił, że w sprawie znajduje zastosowanie regulacja prawna, zgodnie z którą hipoteka wpisana do chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa i w jej miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji (art. 1000 § 1 oraz art. 1024 § 1 pkt 5 i art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. W okolicznościach sprawy sytuacja taka nie zachodziła, ponieważ obciążenie hipoteczne zostało wpisane na podstawie wniosku złożonego w chwili, gdy postanowienie o przysądzeniu własności było już prawomocne, przy czym nie złożono jeszcze wniosku o ujawnienie skutków prawnych tego orzeczenia w księdze wieczystej.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy zakwestionował formę dołączonego do wniosku dokumentu. W ocenie Sądu Rejonowego nie jest to oryginał ani urzędowy odpis, lecz kolorowa kserokopia dokumentu.

Postanowieniem z 23 czerwca 2022 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił apelację wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą wykreślenia hipoteki w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może być ocena, że wpis tej hipoteki był pozbawiony podstawy prawnej. Wpis w księdze wieczystej jest bowiem orzeczeniem sądowym, które wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji państwowej (art. 365 § 1 k.p.c.). Niezależnie od tego prawomocny wpis hipoteki skutkował powstaniem domniemania prawnego, że hipoteka została wpisana zgodnie z rzeczywistym

stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.).

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia, może żądać usunięcia niezgodności poprzez wniesienie odpowiedniego powództwa (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Możliwe jest także usunięcie wadliwego wpisu na podstawie odpowiedniego oświadczenia osoby wpisanej jako uprawniona.

Zdaniem Sądu Okręgowego w realiach sprawy nie mogło dojść do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 109 ust. 1 u.k.w.h. Sąd rozpoznający wniosek o wykreślenie hipoteki nie jest bowiem uprawniony do badania prawidłowości wcześniejszego wpisu hipoteki. Podstawą wykreślenia hipoteki przymusowej nie mogło być postanowienie Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 23 marca 2017 r. o przysądzeniu na rzecz wnioskodawczyni udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w R., prawomocne z dniem 28 kwietnia 2017 r. Skutki tego postanowienia polegające na wygaśnięciu obciążeń, w tym hipotek, dotyczą bowiem obciążeń powstałych przed uprawomocnieniem się postanowienia, a hipoteka będąca przedmiotem wniosku o wykreślenie powstała w czasie, gdy postanowienie było już prawomocne.

W ocenie Sądu Okręgowego, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała kwestia czy dołączony do wniosku dokument został złożony we właściwej formie. Zaznaczył przy tym, że niezłożenie dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej we właściwej formie nie obligowało sądu wieczystoksięgowego do wezwania wnioskodawczyni do uzupełnienia braków formalnych wniosku. Jak stanowi bowiem art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o wpis (wykreślenie wpisu) należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu, a niezłożenie takich dokumentów może skutkować oddaleniem wniosku bez dodatkowego wezwania do uzupełnienia braków, które są w tym wypadku merytorycznymi brakami wniosku.

Wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości i wniosła o jego uchylenie i przekazanie

sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie:

- art. 626⁹ k.p.c. przez jego błędne zastosowanie, pomimo braku podstaw do oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej;
- art. 626⁸ § 2 w zw. z art. 387 § 2¹ oraz art. 227 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 386 § 6 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieodniesienie się do zarzutów zawartych w apelacji w zakresie formy i treści dokumentu dołączonego do wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej;
- art. 31 ust. 2 w zw. z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że postanowienie o przysądzeniu udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nie jest dokumentem stanowiącym podstawę do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym i że może nim być wyłącznie wyrok wydany w sprawie z powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Na tej podstawie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów zgłoszonych przez skarżącą w ramach drugiej podstawy kasacyjnej sprowadza się do tezy, że Sąd Okręgowy błędnie zastosował art. 626⁹ k.p.c. pomimo braku podstaw do oddalenia wniosku oraz nie odniósł się do zarzutów wnioskodawczynie w przedmiocie formy i treści dokumentu dołączonego do wniosku, o czym stanowi art. 626⁸ § 2 k.p.c.

W okolicznościach sprawy wnioskodawczynie wystąpiła z wnioskiem o wykreślenie hipoteki przymusowej z działu IV księgi wieczystej powołując się na postanowienie Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 23 marca 2017 r. o przysądzeniu na jej rzecz udziału w bliżej określonym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. Wskazywała, że wpis hipoteki przymusowej na rzecz uczestnika postępowania dotyczył prawa, które na dzień złożenia wniosku o wpis obciążenia hipotecznego nie należało już do dłużnika (byłego męża wnioskodawczynie).

Sądy orzekające w sprawie zgodnie uznały, że na gruncie art. 1000 § 1 k.p.c., art. 1003 § 2 k.p.c., art. 1024 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c., gdy mowa w nich o „wygaśnięciu wszelkich praw ciążących na nieruchomości”, „wykreśleniu wszystkich hipotek obciążających nieruchomość”, „prawach ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej” i o „należnościach zabezpieczonych hipoteką”, chodzi o hipoteki już wpisane do księgi wieczystej, a więc ujawnione w niej do chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Hipoteki nie wpisane jeszcze do księgi wieczystej w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, a wpisane dopiero po tej dacie, nie są objęte hipoteką art. 1000 § 1 k.p.c. i art. 1003 § 2 k.p.c., nawet jeżeli wniosek o ich wpis został złożony przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności. Pogląd ten pozostaje w zgodzie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z 21 września 2011 r., I CSK 32/11.

Wnioskodawczyni starała się jednak wykazać w skardze kasacyjnej, że w okolicznościach sprawy wykreślenie wpisu hipoteki przymusowej było możliwe w oparciu o inną podstawę prawną, jaką – w jej ocenie – stanowią art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i art. 109 ust. 1 u.k.w.h. Według twierdzeń wnioskodawczyni art. 109 ust. 1 u.k.w.h. nie mógł bowiem stanowić podstawy do wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej na rzecz uczestnika, ponieważ tytuł wykonawczy był wystawiony przeciwko dłużnikowi, który nie był już w tym czasie podmiotem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Jak wynika zaś z orzecznictwa Sądu Najwyższego, hipoteka przymusowa, która polega na obciążeniu nieruchomości dłużnika w celu zabezpieczenia, nie może być wpisana, gdy dłużnik utracił już prawo własności (postanowienie SN z 29 listopada 2007 r., III CZP 98/07). Zdaniem wnioskodawczyni, wyrok wydany w sprawie z powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie stanowi jedynej podstawy do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Odnosząc się do tej kwestii należy przypomnieć, że wpis w księdze wieczystej, w tym wykreślenie ujawnionego wpisu, dokonywane jest w ramach postępowania wieczystoksięgowego wyłącznie w razie istnienia ku temu podstaw

ocenianych zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 u.k.w.h. oraz w razie niewystępowania przeszkód do dokonania wpisu (art. 626⁹ k.p.c.). Ocena dopuszczalności i zasadności zaktualizowania ujawnionego w księdze stanu nieruchomości zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym w ramach nieprocesowego postępowania wieczystoksięgowego (art. 31 u.k.w.h.), ewentualnie w ramach procesu uzgodnieniowego, o którym stanowi art. 10 u.k.w.h., jest uzależniona od okoliczności sprawy, a zwłaszcza od tego, na jakich podstawach wnioskodawca opiera twierdzenie o konieczności usunięcia niezgodności oraz czy postulowany przez wnioskodawcę kierunek rozstrzygnięcia mieści się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego (postanowienie SN z 9 lipca 2025 r., II CSKP 86/25).

Należy zgodzić się ze skarżącą co do tego, że nawet jeśli zabezpieczana hipoteką wierzytelność istnieje, to i tak może dojść do usunięcia podstawy wpisu, a w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki. Rzecz jednak w tym, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności nie wynikających z wniosku o wpis i dołączonych dokumentów. Sąd wieczystoksięgowy nie ustala stanu faktycznego, nie rozstrzyga sporu o prawo i nie bada, czy stan prawny istniejący po dokonaniu kwestionowanego wpisu pozostaje zgodny ze stanem rzeczywistym (postanowienia SN: z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11, OSNC 2013, Nr 1, poz. 8; z 10 lipca 2013 r., V CSK 412/12, OSNC 2014, Nr 3, poz. 34 i z 15 grudnia 2021 r., IV CSKP 269/21).

Jak wskazano we wcześniejszych uwagach, w okolicznościach sprawy samo przedłożenie postanowienia o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz wnioskodawczyni nie było wystarczającą podstawą do wykreślenia hipoteki przymusowej, ponieważ z jednej strony nie miała zastosowania regulacja art. 1003 § 1 k.p.c., a z drugiej strony w obrocie prawnym pozostaje prawomocny tytuł wykonawczy, który stanowił podstawę wpisu obciążenia hipotecznego. Ocena całokształtu tych okoliczności wykracza poza wąską kognicję sądu wieczystoksięgowego i przesądza o braku podstaw do uwzględnieniu wniosku (art. 626⁹ k.p.c.).

Wbrew twierdzeniom skarżącej sąd wieczystoksięgowy nie był uprawniony do ponownego badania prawidłowości postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 10 maja 2017 r. o wpisie hipoteki przymusowej, bowiem wyszedłby poza ramy określone w art. 626⁸ k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy musiałby sięgnąć ponownie do dokumentów objętych wnioskiem uczestnika z 28 kwietnia 2017 r., a następnie ponownie zbadać podstawy jego dokonania, o czym nie może być mowy w toku postępowania wieczystoksięgowego wywołanego wnioskiem o dokonanie kolejnego wpisu. Byłoby to sprzeczne zarówno z zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego, jak i naruszałoby zasady rządzące prawomocnością materialną wpisu z 10 maja 2017 r. (art. 365 § 1 i art. 366 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Dokonanie wpisu usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 31 ust. 2 u.k.w.h. może nastąpić jedynie wówczas, gdy dołączone do wniosku dokumenty wyrażają pewność istnienia rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego. Nie ma podstaw do rozstrzygania przez sąd wieczystoksięgowy kwestii wątpliwych, spornych lub wymagających poczynienia dodatkowych ustaleń, ponieważ kwestie te należą do postępowania procesowego przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. (postanowienie SN z 12 marca 2010 r., III CSK 160/09).

W przeciwieństwie do art. 31 ust. 2 u.k.w.h., regulacja art. 10 u.k.w.h. przewidziana jest na wypadek dokonania wpisu materialnie wadliwego, tzn. eksponującego stan prawny sprzeczny ze stanem rzeczywistym, bez względu na przyczyny. Wówczas cel księgi wieczystej, którym jest ujawnienie stanu prawnego nieruchomości, stawiany jest ponad prawdę formalną wynikającą z prawomocności kwestionowanego orzeczenia, a środkiem realizacji staje się proces o uzgodnienie określony w art. 10 u.k.w.h., niepodlegający ograniczeniom narzuconym na postępowanie wieczystoksięgowe (postanowienie SN z 6 listopada 2008 r., III CSK 153/08). W postępowaniu uzgodnieniowym z art. 10 u.k.w.h. sąd rozpoznający roszczenie może dokonać weryfikacji wszystkich istotnych okoliczności mogących świadczyć o wygaśnięciu hipoteki (postanowienie SN z 17 października 2023 r., II CSKP 420/22).

Zestawienie art. 626⁸ § 2 k.p.c. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. potwierdza tezę, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest inny niż w postępowaniu uzgodnieniowym. Niewątpliwie sąd wieczystoksięgowy powinien ustalić, czy załączone dokumenty stanowią dowód zmiany stanu nieruchomości. W art. 626² § 3 k.p.c. ustawodawca nakazuje bowiem dołączyć do wniosku dokumenty będące podstawą wpisu, a art. 626⁹ k.p.c. wskazuje „brak podstaw” jako jedną z dwóch przyczyn oddalenia wniosku o wpis. Dokumenty, o których mowa w art. 626² § 3 k.p.c., stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej, szerzej określa ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana „orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami”. Przepis ten stanowi wyraz zasady legalizmu materialnego, ponieważ uzależnia wpis od dowodu na niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przytoczona regulacja musi jednak uwzględniać granice kognicji sądu wieczystoksięgowego, o czym była mowa we wcześniejszych uwagach.

Ubocznie należy zauważyć, że wnioskodawczyni dołączyła do wniosku kolorową kserokopię postanowienia o przysądzeniu udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. W tym kontekście należy dostrzec, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ostatecznie ugruntowało się restrykcyjne stanowisko w zakresie formy załączonych do wniosku dokumentów, motywowane specyfiką postępowania wieczystoksięgowego. Zarówno w art. 31 ust. 2 u.k.w.h., w którym jest mowa o dokumentach stanowiących podstawę wykreślenia wpisu, jak również w art. 626² § 3 k.p.c., w którym jest mowa o dokumentach, które należy załączyć do wniosku o wpis, chodzi o oryginały (dokumenty źródłowe) tych dokumentów, które mogą być zastąpione co najwyżej ich urzędowo sporządzonymi odpisami (art. 250 k.p.c.) i to jedynie wtedy, gdy można to wywieść ze specyfiki tych dokumentów lub z przepisu szczególnego.

Podstawę wpisu w księdze wieczystej może zatem stanowić zasadniczo jedynie oryginał dokumentu, o którym mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h., poza dokumentami, które ze swej istoty występują w obrocie prawnym tylko

w postaci odpisów lub wypisów, a ich oryginały są wyłączone z obrotu, takie jak np. orzeczenia sądowe, których oryginały pozostają w aktach sprawy, a stronom lub uczestnikom wydawane są urzędowo poświadczone odpisy. Ze względu na przepisy o minimalnej formie podstaw wpisu odpisy niepoświadczone urzędowo lub poświadczone przez osoby prywatne, podobnie jak zwykle kopie dokumentów (kserokopie, wydruki, odbitki itd.) nie mają zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym (por. m.in. postanowienia SN: z 2 grudnia 2016 r., I CSK 819/15; z 28 lutego 2017 r., I CSK 133/16, OSNC 2017 Nr 11, poz. 129 i z 25 marca 2019 r., I CSK 812/17; z 27 lutego 2020 r., I CSK 722/19). Sformalizowany charakter postępowania wieczystoksięgowego uzasadnia restrykcyjne podejście do postaci dokumentów stanowiących podstawę wpisu.

Trafnie zatem przyjęto w sprawie, że nie jest możliwe uwzględnienie jako podstawy do wykreślenia wpisu hipoteki przymusowej postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej złożonego w formie kolorowej kserokopii, a nie urzędowo poświadczonego odpisu (art. 250 § 1 k.p.c.), co samo w sobie pozostaje w sprzeczności z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Dodatkowo należy zauważyć, że w aktualnym stanie prawnym nie ma już odpowiednika art. 48 ust. 2 u.k.w.h., toteż brak jest podstawy do merytorycznego uzupełnienia treści wniosku o wpis lub jego załączników. Sąd lub referendarz sądowy wzywa tylko do usunięcia braków formalnych wniosku, tj. takich braków, które uniemożliwiają nadanie sprawie dalszego biegu (art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Jeżeli brak jest podstaw albo zachodzą przeszkody do dokonania wpisu, nie uruchamia się procedury naprawczej, lecz wydaje się postanowienie o oddaleniu wniosku *a limine* (art. 626⁹ k.p.c.).

W konsekwencji, skarga kasacyjna nie miała uzasadnionych podstaw, w związku z czym podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Adam Doliwa

Piotr Telusiewicz

A.G.

[SOP]

