

Sygn. akt V CSK 544/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku I. Spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółki Jawnej w W.
przy uczestnictwie B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
o wykreślenie hipoteki przymusowej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 28 kwietnia 2015 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym)
i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowemu,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w W. orzekając na skutek wniosku właściciela nieruchomości „I.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki jawnej wykreślił hipotekę przymusową w kwocie 500.000 zł wpisaną w księdze wieczystej nr [...] na rzecz „B.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, jako podstawę wykreślenia wskazując oświadczenie wierzyciela z dnia 14 lutego 2014 r. o zrzeczeniu się hipoteki. Orzekając na skutek apelacji wierzyciela B. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2015 r. oddalił apelację (punkt I) i z urzędu sprostował oczywistą omyłkę zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że w miejsce numerów kart akt księgi wieczystej, dotyczących dokumentu stanowiącego podstawę wykreślenia hipoteki, wpisanych, jako „138-139”, nakazał wpisać numery kart „111-112” (punkt II).

Przyjął, iż oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki, jako złożone w formie wymaganej przez art. 246 § 1 k.c. w związku z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”) i pochodzące od osoby uprawnionej do jednoosobowej reprezentacji wierzyciela hipotecznego, mogło stanowić podstawę do dokonania zaskarżonego wpisu. Uznał, iż bez znaczenia pozostaje, czy wskazywało ono w swej treści adresata, skoro w świetle art. 61 § 1 k.c. istotne jest jedynie ustalenie, czy dotarło do aktualnego właściciela nieruchomości. Natomiast I. niewątpliwie powziął wiadomość o oświadczeniu wierzyciela hipotecznego, skoro powołał się na nie we wniosku o wykreślenie hipoteki. Wprawdzie w dniu 14 lutego 2014 r. (dacie złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki) właścicielem nieruchomości był B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., a wnioskodawca nabył własność nieruchomości dopiero 21 lutego 2014 r., jednak ocena spełnienia przez oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki wymogów z art. 61 § 1 k.c. powinna się odbyć, zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., poza postępowaniem wieczystoksięgowym. Nie podzielił również stanowiska skarżącego, jakoby cofnięcie przez wierzyciela wniosku o wykreślenie hipoteki było równoznaczne z odwołaniem oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki. Argumentował, iż cofnięcie wniosku stanowi jedynie

czynność procesową, która nie rzutuje na skuteczność oświadczenia o charakterze materialno - prawnym.

W skardze kasacyjnej wierzyciel B., zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w części oddalającej apelację (punkt 1), zarzucił naruszenie art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 328 § 2 oraz 361 i 391 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 626⁹ w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w związku z art. 245 oraz 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 382 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a także art. 246 § 1 k.c. i 61 § 1 k.c. Formułując te zarzuty, skarżący domagał się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części oraz przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i orzeczenia, co do istoty sprawy przez uchylenie wpisu o wykreśleniu hipoteki przymusowej, każdorazowo z uwzględnieniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wymaganiem elementarnym uzasadnienia (art. 328 § 2 k.p.c.) jest wskazanie, w oparciu o jaką podstawę faktyczną i prawną sąd wydał rozstrzygnięcie. Potrzeba odpowiedniego stosowania tego przepisu w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 k.p.c.) nakazuje przyjąć, że wymogi uzasadnienia sądu drugiej instancji częściowo ulegają modyfikacji, z uwagi na treść art. 378 § 1 k.p.c. Przepis ten nakłada na sąd obowiązek rozpoznania wszystkich zarzutów zawartych w apelacji, z czym wiąże się obowiązek sporządzenia uzasadnienia przez sąd drugiej instancji w taki sposób, by zawierało przedstawienie oceny tych zarzutów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161). Rację ma skarżący, iż warstwa motywacyjna zaskarżonego postanowienia dowodzi naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Z uzasadnienia orzeczenia powinno wynikać, jakie fakty konieczne do dokonania wykreślenia hipoteki przymusowej wystąpiły i czy wnioskodawca przedstawił dowody konieczne do wykazania tych faktów, dopuszczalne w postępowaniu wieczystoksięgowym i mogące być poddane ocenie w ramach ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego. Tymczasem Sąd Okręgowy w ogóle nie dokonał oceny części dokumentów mających stanowić podstawę wpisu (k. 179-187), nie odniósł się do zarzutów apelacji dotyczących tych

dokumentów i możliwości rozstrzygania sporu między stronami w kontekście kognicji sądu wieczystoksięgowego, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, iż badanie skuteczności oświadczenia wierzyciela w świetle art. 61 k.c. powinno mieć miejsce poza postępowaniem wieczystoksięgowym (k. 251-254).

Polski system wieczystoksięgowy oparty jest na zasadzie legalizmu materialnego, od którego wyjątki na rzecz konsensusu formalnego (zasada oświadczenia jednej strony lub zgoda na dokonanie wpisu) wynikają z ustawy. Zasada legalizmu materialnego oznacza, że wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Ograniczony charakter zasady legalizmu materialnego wyraża się natomiast w delimitacji środków dowodowych, którymi można w postępowaniu wieczystoksięgowym wykazywać zmianę stanu prawnego nieruchomości oraz w ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego do faktów pozytywnych świadczących o zaistnieniu zmiany stanu prawnego. Ukształtowane, w sposób odbiegający od ogólnych zasad postępowania dowodowego, reguły dowodowe postępowania wieczystoksięgowego nie pozwalają na przeprowadzenie innych dowodów niż z dokumentów (art. 626⁸ § 2 k.p.c. – z wyjątkami wynikającymi z art. 626⁸ § 2¹ - § 4 k.p.c.), z uwzględnieniem treści art. 31 ust. 1 u.k.w.h., co ogranicza środki dowodowe, którymi można wykazać podstawę wpisu w znaczeniu materialnym. *Ratio legis* tego przepisu, zawierającego minimum wymogów formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, sprowadza się do zapewnienia podwyższonego bezpieczeństwa obrotu w zakresie dokumentów prywatnych, które decydują o zmianie stanu prawnego nieruchomości. Przyjęte zasady służą zapewnieniu wiarygodności ksiąg wieczystych w sposób maksymalnie możliwy do uzyskania w uproszczonym postępowaniu sądowym, jakim jest postępowanie wieczystoksięgowe.

Natomiast zgodnie z poglądem utrwalonym tak w doktrynie jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego, art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie może być rozumiany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno – ewidencyjnych, skoro Sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę załączonych do niego

dokumentów. Takie rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego, wynika z prawnych gwarancji prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutków dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. Kognicja tego sądu nie obejmuje natomiast badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane. Nie stoi to natomiast na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych, na które powołuje się strona, załączając stosowne dokumenty oraz badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108 i z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995, nr 4, poz. 47; uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 36; z dnia 19 października 2000 r., II CKN 451/00, niepubl., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, nie publ., z dnia 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, niepubl, z dnia 26 lutego 2009 r., IV CSK 471/08, niepubl.; z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 4/09, niepubl, z dnia 18 czerwca 2009, II CSK 4/09, niepubl., z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, niepubl, z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl, z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, niepubl. i z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, niepubl.).

Uprawniony może zawsze zrzec się ograniczonego prawa rzeczowego, które stanowi hipoteka, doprowadzając do jej wygaśnięcia, bez zrzekania się wierzytelności (art. 246 § 1 k.c.). Zrzeczenie się następuje w drodze czynności prawnej jednostronnej, przez oświadczenie złożone właścicielowi rzeczy obciążonej, które dla swojej skuteczności wymaga dotarcia do adresata (61 k.c.). Dopiero po chwili doręczenia oświadczenia właścicielowi nieruchomości obciążonej wierzyciel jest związany swoim oświadczeniem woli i nie może doprowadzić swoim jednostronnym działaniem do zniesienia jego skutków prawnych. Jednak zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej wymaga wykreślenia go z księgi (art. 246 § 2 k.c.), powinno zatem nastąpić na piśmie, a podpis zrzekającego się powinien być notarialnie poświadczony (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

Zgodnie z przyjętą w art. 61 § 1 k.c. kwalifikowaną teorią doręczenia, dla

przyjęcia, że oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, właściwa jest chwila dojścia treści tego oświadczenia do wiadomości tej osoby. Ze względu na interes i bezpieczeństwo obrotu oraz ułatwienia dowodowe domniemywa się, że adresat zapoznał się z treścią oświadczenia, gdy doszło ono do niego w taki sposób, że powzięcie o nim wiadomości stało się możliwe. Z kolei odwołanie oświadczenia woli, o którym mowa w art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c., może nastąpić w każdej formie i każdym środkiem komunikowania się na odległość, bez względu na formę odwoływanego oświadczenia woli i sposób jego uzewnętrznienia, byleby tylko zostały zachowane wymagania określone w § 1 zdanie pierwsze tego artykułu. Dopiero po dojściu oświadczenia do adresata, odmienne ukształtowanie stanu prawnego wynikającego ze skutecznego złożenia oświadczenia nie jest możliwe w drodze jego odwołania. Sąd wieczystoksięgowy może dokonać wpisu na podstawie oświadczenia woli, które ma być złożone innej osobie jedynie wówczas, gdy zostało już ono złożone adresatowi, a zatem uzyskało prawną doniosłość.

W konsekwencji nie można podzielić, kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy, stanowiska Sądu Okręgowego, jakoby kwestia oceny spełniania przez oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki wymogów art. 61 § 1 k.c. pozostawała poza kognicją sądu wieczystoksięgowego. Podstawą wpisu może być jedynie taki dokument, który odzwierciedla w całości zdarzenie, które spowodowało zmianę stanu prawnego. Skoro oświadczenie w przedmiocie zrzeczenia się hipoteki jest skuteczne dopiero z chwilą dotarcia do adresata, a zostało złożone jedynie do akt księgi wieczystej, rzeczą wnioskodawcy, było przedstawienie sądowi dokumentu, z którego wynikałoby, że oświadczenie to doszło do właściciela nieruchomości, w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Jeżeli dokument taki nie został przedstawiony, to nie było podstaw do stwierdzenia, że oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki wywarło skutek prawny (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, niepubl.; z dnia 13 marca 2014 r., I CSK 289/13, niepubl. i z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl.).

Pojawia się jednak zagadnienie, czy i w jakiej formie, wnioskujący o wykreślenie hipoteki przymusowej powinien wykazać skuteczność oświadczenia wierzyciela o zrzeczeniu się hipoteki. W doktrynie wyrażany jest pogląd, iż domaganie się od wnioskodawcy w postępowaniu wieczystoksięgowym dowodu

doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki właścicielowi nieruchomości obciążonej, w formie wymaganej przez art. 31 ust. 1 u.k.w.h., jest nadmiernie restryktywne i pozbawione uzasadnienia aksjologicznego, skoro adresat oświadczenia woli o zrzeczeniu się hipoteki nie ma uprawnienia do jego zakwestionowania, a zrzeczenie się hipoteki jest okolicznością zawsze korzystną dla właściciela. Podkreśla się także, że w przypadku wniosku składanego przez wierzyciela pojawia się problem praktyczny, skoro nie może on być w posiadaniu tego samego dokumentu, który wysłał do właściciela nieruchomości.

Zgodzić się można, iż w typowych sytuacjach osoba zamierzająca wywołać określone skutki prawne, komunikuje swoje oświadczenie woli adresatowi. Nie stanowi to jednak przekonującego argumentu na rzecz posługiwania się przez sąd wieczystoksięgowy domniemaniem co do skuteczności złożonego oświadczenia, jeżeli nie jest ono oparte na dokumencie załączonym do wniosku, chociażby w postaci dowodu nadania oświadczenia do adresata. Natomiast okoliczności sprawy, w której wniesiono skargę, nie należą do typowych i wskazują, że między wierzycielem, a właścicielem nieruchomości obciążonej, może powstać spór, w sytuacji, gdy wierzyciel nie skierował swojego oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki do żadnego adresata i skorzystał z możliwości jego odwołania na zasadach określonych w art. 61 § 1 zdanie drugie k.c. W takim stanie rzeczy, wykreślenie hipoteki powinno być oparte nie tylko na złożonym w formie *ad intabulationem* oświadczeniu wierzyciela o zrzeczeniu się hipoteki, ale również złożonym w tej samej formie oświadczeniu właściciela nieruchomości, iż oświadczenie do niego dotarło w terminie, uniemożliwiającym wierzycielowi ubezskutechnienie złożonego oświadczenia woli. Właściciel nieruchomości nie napotyka żadnych problemów praktycznych w wykazaniu skuteczności oświadczenia wierzyciela, wystarczające jest bowiem złożenie przez niego stosownego oświadczenia w tym przedmiocie, a sąd wieczystoksięgowy dysponuje wówczas dokumentem, pozwalającym mu ocenić materialnoprawną skuteczność złożonego oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki.

W sprawie, w której wniesiono skargę, wierzyciel złożył oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki w formie wymaganej przez art. 31 ust.1 u.k.w.h., nie kierując go do żadnego adresata (k. 111), a jedynie składając w dniu 19 lutego

2014 r. do sądu, z wnioskiem o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nr [...] i wpisanie jej w dwóch innych księgach prowadzonych dla nieruchomości stanowiących własność dłużnika (k. 103-120). Mając na względzie, iż art. 246 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym do art. 33 u.k.w.h., modyfikującym zasadę z art. 61 k.c., złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa w sądzie prowadzącym księgę wieczystą nie jest wystarczające do przyjęcia, iż oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki zastało złożone skutecznie. Wynikająca z art. 33 u.k.w.h. kompetencja organu państwa do odbioru oświadczeń woli ze skutkiem dla obywateli nie może być podstawą do stosowania analogii. Za stanowiskiem takim przemawia także wykładnia systemowa, skoro ustawodawca w art. 32 u.k.w.h. określił, kiedy jest dopuszczalny wpis w księdze wieczystej w oparciu o oświadczenie tylko jednej strony, a w art. 33 u.k.w.h. wyraźnie wskazał, kiedy oświadczenie woli uzyskuje skuteczność, mimo jego złożenia jedynie sądowi. Dokumenty załączone do wniosku wierzyciela nie były zatem wystarczające do jego uwzględnienia. Niezależnie od powyższego wniosek został przez skarżącego cofnięty, a postępowanie w tym przedmiocie zostało umorzone (k. 154- 155 i k. 167, 170, 173).

Wniosek aktualnego właściciela nieruchomości I. o wykreślenie hipoteki przymusowej oparty został na oświadczeniu wierzyciela hipotecznego o zrzeczeniu się hipoteki, załączonym przez spółkę B. do wycofanego wniosku (k. 111 i k. 179) oraz oryginale oświadczenia B. z dnia 21 lutego 2014 r., z którego wynika, że osoba, podająca się za uprawnioną do reprezentacji tej spółki (J. P.) wskazała, iż z oświadczeniem wierzyciela o zrzeczeniu się hipoteki zapoznała się w dacie wystawienia tego dokumentu (k. 181).

Rzeczą Sądu wieczystoksięgowego była ocena formy i treści tego dokumentu, mającego według wnioskodawcy wykazywać skuteczność złożonego przez wierzyciela oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki zgodnie z art. 61 § 1 k.c. Sąd Okręgowy takiej oceny nie podjął. Tymczasem nie mógł on stanowić podstawy wpisu, z kilku powodów.

Po pierwsze, oświadczenie nie zostało złożone w formie wymaganej przez art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Po drugie, do oświadczenia nie dołączono odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego wykazującego, iż osoba je podpisująca była uprawniona w dacie sporządzenia oświadczenia do jednoosobowej reprezentacji

spółki B., a Sąd Okręgowy nie wskazał na żaden dokument w aktach księgi wieczystej, które by takie upoważnienie wykazywał. Jeżeli czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej dokonała osoba prawna, ocena skuteczności materialnoprawnej takiej czynności musi dotyczyć także umocowania osób działających za podmiot, w imieniu, którego czynność została dokonana i kwestia ta jest objęta kognicją sądu wieczystoksięgowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, niepubl.) Po trzecie, nie zostało wykazane, czy spółka B. w dacie dotarcia do niej oświadczenia wierzyciela była właścicielem nieruchomości. Sąd Okręgowy nie dostrzegł, iż z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego z księgi wieczystej nr [...] wynika, iż B. w dniu 13 lutego 2014 r. sprzedała nieruchomość na rzecz „R.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Nie jest, zatem jasne w oparciu o jakie dokumenty Sąd Okręgowy przyjął, iż w dniu złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki właścicielem nieruchomości była spółka B., a brak wyjaśnienia tej kwestii w motywach rozstrzygnięcia. Następnie, w dniu 21 lutego 2012 r. między stronami tej umowy doszło do jej rozwiązania i zwrotnego przeniesienia prawa własności na B., który w tym samym dniu zbył nieruchomość na rzecz I. W dacie sporządzenia oświadczenia z dnia 21 lutego 2014 r. nieruchomość miała zatem, kolejno trzech właścicieli: R., B. oraz I., a nie wykazano żadnym dokumentem, by w czasie zapoznania się z oświadczeniem wierzyciela spółka B. była właścicielem nieruchomości.

Aktualny właściciel nieruchomości I. nie powoływał się we wniosku na dojdzie do niego oświadczenia woli wierzyciela hipotecznego o zrzeczeniu się hipoteki. Wpis w zakresie ustalenia skuteczności oświadczenia wierzyciela o zrzeczeniu się hipoteki nie został zatem oparty na dokumencie, ani nawet na twierdzeniu wnioskodawcy, a jedynie na przyjęciu przez Sąd Okręgowy, iż aktualny właściciel nieruchomości powziął wiedzę o treści oświadczenia wierzyciela, skoro złożył wniosek o wykreślenie hipoteki. Sąd Okręgowy pominął jednak, iż wniosek został oparty na tezie, iż oświadczenie wierzyciela zostało skutecznie doręczone spółce B., a nie wnioskodawcy. Do wniosku nie załączono żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, kiedy oświadczenie o zrzeczeniu hipoteki doszło do wiadomości aktualnego właściciela nieruchomości. Natomiast wierzyciel hipoteczny

twierdził, iż swoje oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki odwołał wraz z cofnięciem wniosku o wykreślenie hipoteki. W takiej sytuacji, oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki, nie zostałyby w sensie jurystycznym w ogóle złożone, wierzyciel skorzystałby bowiem z możliwości powstrzymania skutków, jakie oświadczenie to miało wywołać. Oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki, oraz o cofnięciu wniosku o wykreślenie hipoteki znajdowały się w oryginale w aktach księgi wieczystej, były więc jednocześnie dostępne dla wnioskodawcy.

Skoro dokumenty dołączone do wniosku nie mogą stanowić podstawy wpisu, brak dokumentu, z którego wynikałoby, kiedy oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki dotarło do aktualnego właściciela nieruchomości, a wierzyciel był uprawniony do odwołania swojego oświadczenia o zrzeczeniu się hipoteki, jeżeli doszło do adresata oświadczenia równocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej (art. 61 § 1 k.c.), to sąd wieczystoksięgowy nie dysponował dokumentami, które pozwalały mu na jednoznaczne rozstrzygnięcie istniejących w tym przedmiocie wątpliwości. Natomiast próba ich rozstrzygnięcia przez dokonywanie oceny, czy cofnięcie wniosku o wykreślenie hipoteki kierowanego wyłącznie do sądu wieczystoksięgowego jest równoznaczne z odwołaniem oświadczenia w rozumieniu art. 61 § 1 zdanie drugie k.c., przekraczała kognicję Sądu Okręgowego.

Rację ma skarżący, iż sąd wieczystoksięgowy, nie może przechodzić do porządku nad ewentualną potrzebą przeprowadzenia procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i we własnym zakresie rozstrzygać o tym, o czym powinien orzec sąd w postępowaniu procesowym.

Stwierdzić jedynie można, iż wbrew stanowisku Sądu Okręgowego pogląd o dopuszczalności kwalifikowania oświadczeń zawartych w pismach procesowych, jako oświadczeń woli w znaczeniu materialnoprawnym jest powszechnie aprobowany w judykaturze i doktrynie. Natomiast kwestia, czy cofnięcie wniosku o wykreślenie hipoteki może być w okolicznościach sprawy traktowane jako odwołanie oświadczenia woli o zrzeczeniu się hipoteki, czy pełnomocnik wierzyciela był umocowany do złożenia takiego oświadczenia i czy było ono skuteczne, powinna być dokonana poza postępowaniem wieczystoksięgowym.

Z przytoczonych względów, Sąd Najwyższy uchylił postanowienie w zaskarżonej części i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i 108 § 2 k.p.c. w zw. z 391 § 1 k.p.c.).

kc

aj