



Sygn. akt II CSKP 319/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Paweł Grzegorzczak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 14 września 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej I. V.

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z 16 października 2019 r., I Ca 329/19,

w sprawie z powództwa syndyka masy upadłości J. L.

przeciwko I. V.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym
w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3767 (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia odpisu wyroku pozwanemu do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Powód Syndyk Masy Upadłości J. D. wniósł pozew o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w działach IV ksiąg wieczystych [...], [...]1 i [...]2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Ostródzie dla nieruchomości położonych w miejscowości D. ([...]) i J. ([...]3, [...]4), a rzeczywistym stanem poprzez wykreślenie z działu IV każdej z tych ksiąg wpisu hipoteki umownej łącznej na sumę 4 000 000 zł ustanowionej na rzecz pozwanego I. V..

Wyrokiem z 13 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 15 017,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II). Sąd pierwszej instancji ustalił, że prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w E. z 11 lutego 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt [...] ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku dłużniczki J.D.. Upadła w dacie ogłoszenia upadłości była właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości D. o pow. 0,5236 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą nr [...], nieruchomości położonej w miejscowości J., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą nr [...]3, oraz współwłaścicielką nieruchomości położonej w miejscowości J., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą nr [...]2 w udziale do 4/11 części. Pierwszą z ww. nieruchomości upadła nabyła od osoby fizycznej umową notarialną z 8 września 2006 r. Pozostałe dwie nieruchomości nabyła od innych osób fizycznych umową notarialną z 4 grudnia 2008 r. Nieruchomości nie były wówczas obciążone hipotekami.

W okresie od 23 sierpnia 2012 r. J. D. popadła w zadłużenie względem A. S.A. w O. oraz T. L.. Oba podmioty wszczęły wobec niej postępowanie sądowe, uzyskując tytuły wykonawcze. Sąd Okręgowy w Elblągu nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z 10 października 2012 r. wydanym w sprawie I Nc [...] nakazał pozwanej, aby zapłaciła A. S.A. w O. kwotę 125 030,47 zł z ustawowymi odsetkami od 30 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami postępowania w kwocie 5180 zł. Nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Ostródzie zasądzono na rzecz Banku w O. kwotę 32 049,38 zł. Upadła była również dłużnikiem innych osób.

Umową notarialną darowizny z 23 sierpnia 2012 r. J. D. przeniosła prawo własności wszystkich nieruchomości na rzecz swojego syna – R. L.. Jak wynika z § 1 tej umowy, notariusz w dacie aktu sprawdził stan wpisów we wszystkich księgach wieczystych i nie stwierdził żadnych wpisów obciążających nieruchomości, tj. hipotek.

Przed Sądem Rejonowym w O. w 2013 r. toczyło się postępowanie w sprawie o sygn. akt [...] z powództwa T. L. przeciwko R. L. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną wobec powoda. Postanowieniem z 22 listopada 2013 r. Sąd zabezpieczył powództwo T. L. poprzez ustanowienie zakazu ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, zbywania lub obciążania nieruchomości położonej w J., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...] i nieruchomości położonej w D., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...]. Z uwagi na uregulowanie zadłużenia w postępowaniu egzekucyjnym powództwo zostało cofnięte ze zrzeczeniem się roszczenia i Sąd Rejonowy w Ostródzie, postanowieniem z 7 maja 2014 r., umorzył postępowanie w sprawie. Na wniosek powoda Sąd wydał 5 grudnia 2014 r. postanowienie o upadku zabezpieczenia stwierdzając, że zabezpieczenie upadło z dniem 5 czerwca 2014 r.

W 2014 r. przed Sądem Okręgowym w Elblągu toczyło się postępowanie w sprawie o sygn. akt [...] z powództwa A. S.A. w O. przeciwko R. L. o uznanie za bezskuteczną wobec powodowej Agencji czynności prawnej J. D. w postaci notarialnej umowy darowizny z 23 sierpnia 2012 r. Na wniosek powoda Sąd wydał postanowienie 14 marca 2014 r. o udzielaniu zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętych księgami wieczystymi [...], [...]3, [...]4. Sąd Okręgowy w Elblągu prawomocnym wyrokiem z dnia 23 stycznia 2015 r. uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki czynność prawną w postaci umowy darowizny z 23 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z 2 grudnia 2015 r. stwierdził, że zabezpieczenie udzielone powódce upadło z dniem 22 października 2015 r.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. pomiędzy J. spółką z o.o. w organizacji z siedzibą w J. i I. V. doszło do zawarcia umowy pożyczki celowej na kwotę 1 000

000 zł oraz 29 lipca 2013 r. na kwotę 3 500 000 zł. W celu zabezpieczenia wierzytelności pozwany zawarł 29 lipca 2013 r. z R. L. umowę poręczenia. W § 1 umowy poręczyciel – R. L. udzielił poręczenia majątkowego całym swoim majątkiem nieruchomości za zobowiązania z tytułu umowy pożyczki celowej w wysokości 3 500 000 zł udzielonej J. spółce z o.o. z siedzibą w D. 29 lipca 2013 r. na podstawie umowy pożyczki celowej. Ponadto poręczyciel odpowiadać miał solidarnie z dłużnikiem i dokonać zabezpieczenia poręczenia poprzez ustanowienie hipoteki łącznej na nieruchomościach położonych w D., dla której prowadzone są księgi wieczyste: [...]3, [...], [...]4, [...]5,[...] do kwoty 3 500 000 zł. R. L. złożył również oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na ww. nieruchomościach do kwoty 3 500 000 zł w celu zabezpieczenia przyszłych i w nieustalonej wysokości wierzytelności pozwanego I. V. z tytułu roszczeń o zwrot należności głównej pożyczki celowej zawartej 29 lipca 2013 r., odsetek od tej umowy, w tym odsetek od zadłużenia niespłaconego w terminie, kosztów oraz innych roszczeń ubocznych, w tym opłat i prowizji, kosztów dochodzenia roszczeń na rzecz pozwanego I. V..

Pozwany jest biznesmenem i obywatelem Białorusi. Prowadzi wiele interesów na terenie naszego kraju. Z uwagi na możliwe zyski płynące z branży mięsnej postanowił zainwestować w Polsce. Pozwany jako cudzoziemiec nie mógł nabywać nieruchomości w Polsce. W tej sytuacji pozwany, aby zabezpieczyć swoje interesy ustanowił hipotekę umowną na nieruchomości.

J.D. i jej syn R.L. złożyli 8 grudnia 2014 r. oświadczenie o odwołaniu darowizny z 23 sierpnia 2012 r. oraz złożyli oświadczenie o zwrotnym przeniesieniu prawa własności każdej z nieruchomości na upadłą. Następnie, 12 grudnia 2014 r., J. D. stawiała się wraz z synem R. L. i pozwanym I. V. przed notariuszem M. K. w Kancelarii Notarialnej w E.. Upadła oraz jej syn R. L. złożyli oświadczenie o ustanowieniu warunkowych łącznych hipotek umownych do kwoty 4 000 000 zł na rzecz pozwanego I. V. mających na celu zabezpieczenie wskazanego w oświadczeniu przyszłego roszczenia wynikającego z zawartej umowy pożyczki z 29 lipca 2013 r. W punkcie III aktu notarialnego wskazano, że w dziale III wpisano ograniczenie na rzecz powoda T. L. - zakaz ustanawiania ograniczonych praw, zbywania lub obciążania nieruchomości oraz roszczenie

o zabezpieczenie powództwa przeciwko R. L. o uznanie za bezskuteczną w stosunku do A. S.A. w O. czynności prawnej w postaci umowy darowizny, polegające na zakazie zbywania i obciążania nieruchomości. Wskazano też, że w dziale IV brak wpisów. Stawający przedłożyli również umowy pożyczki, wezwania do zapłaty oraz umowę poręczenia. W § 3 aktu wskazano, że R. L. jako poręczyciel umowy pożyczki ustanawia pod warunkiem wydania przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowienia o upadku zabezpieczenia w sprawie o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej umowy darowizny sporządzonej dnia 23 sierpnia 2012 r. poczynionej przez upadłą na rzecz jej syna R. L. - hipotekę umowną łączną do kwoty 4 000 000 zł w celu zabezpieczenia przyszłych i w nieustalonej wysokości roszczeń I. V. z tytułu umowy pożyczki z dnia 29 lipca 2013 r. do kwoty 3 500 000 zł na rzecz spółki J. Sp. z o.o., w szczególności zwrot kwoty pożyczki, zwrot roszczeń z tytułu odsetek od zadłużenia niespłaconego w terminie, kosztów oraz innych roszczeń ubocznych, w tym opłat wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami dochodzenia tych roszczeń, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 17 grudnia 2014 r. do Sądu Rejonowego w Ostródzie wpłynął wniosek o wpisanie hipoteki umownej łącznej do nieruchomości objętych pozwem. 23 grudnia 2014 r. dokonano wpisu hipotek, wskazując na ich warunkowy charakter. Komornik sądowy złożył 22 grudnia 2014 r. wniosek o dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości dłużnika J. D. w sprawie Km [...]/13, Km [...]/13, Km [...]/13, Km [...]/13. Referendarz sądowy dokonał wpisu 23 grudnia 2014 r. Następnie do egzekucji z nieruchomości przyłączeni zostali kolejni wierzyciele.

Na wniosek wierzyciela A. prowadzone było postępowanie egzekucyjne w stosunku do J. L. na podstawie tytułów wykonawczych wystawionych przez Sąd Okręgowy w Olsztynie w postaci prawomocnych nakazów zapłaty z 9 października 2012 r., 10 października 2012 r. i 22 października 2012 r. wydanych w sprawach I Nc [...], I Nc [...], I Nc [...] i I Nc [...].

W dniu 9 września 2015 r. dokonano wpisu hipoteki przymusowej łącznej na rzecz A. S.A. w O.. Wniosek o wpis wpłynął do Sądu Rejonowego w Ostródzie 24 sierpnia 2015 r.

Powód Syndyk Masy Upadłości J. D. wystąpił do Sądu Rejonowego z wnioskiem o wykreślenie hipotek. Prawomocnym postanowieniem z 2 października 2017 r. wniosek ten został oddalony.

W ocenie Sądu Rejonowego podstawę powództwa stanowi art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”). Powodowi przysługiwała legitymacja czynna do wytoczenia powództwa na podstawie wyżej powołanego przepisu. Niezgodność, o której stanowi art. 10 u.k.w.h., zachodzi wówczas, gdy treść wpisu nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości - stanu zgodnego z prawem materialnym, J. ma być w księdze wieczystej ujawniony, a musi on być wykazany dokumentem świadczącym o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości. W rozpoznanej sprawie stan prawny nieruchomości wynikał z ważnych i skutecznych umów pożyczek oraz umowy poręczenia.

Sporną pozostawała ocena, J. charakter prawny miał wpis hipoteki pod warunkiem (daty ziszczenia się warunku), jak również czy istniały podstawy do ustanowienia hipoteki. Sąd pierwszej instancji wskazał, że wniosek o wpis hipoteki umownej łącznej do nieruchomości objętych pozwem pod warunkiem wpłynął do sądu 17 grudnia 2014 r., a 23 grudnia 2014 r. dokonano wpisu hipotek, wskazując na ich warunkowy charakter. Ponadto 22 grudnia 2014 r. wpłynął wniosek o dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości dłużnika J. D. w sprawie Km [...], Km [...], Km [...] i Km [...]. Wpis został dokonany 23 grudnia 2014 r. Rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej sąd wieczystoksięgowy związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. O kolejności rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej, zgodnie z art. 626⁶ § 1 k.p.c., rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu, za którą uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu, zaś w myśl § 2 art. 626⁶ k.p.c., wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, będą uważane za złożone równocześnie. Jeżeli na podstawie złożonych

dokumentów sąd zauważy zmianę w prawie własności, stosuje art. 626¹³ k.p.c., czyli dokonuje z urzędu ostrzeżenia. Sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić postępowania dowodowego, poza badaniem formy i treści załączonych do wniosku dokumentów.

Sąd Rejonowy przywołał także przepis art. 29 u.k.w.h., zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Wobec wstecznej mocy wpisu od chwili złożenia wniosku następują oczekiwane, zwykłe, typowe skutki dokonanego wpisu; ponadto z mocy przepisów odrębnych wsteczna moc dokonanych wpisów obejmuje także dalsze, szczególne skutki, chociażby rozstrzyga o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych według chwili złożenia wniosku.

Wpis hipoteki umownej łącznej pozwanego miał charakter konstytutywny i wsteczny. Jednocześnie z uwagi na to, że wniosek pozwanego o wpisanie hipoteki wpłynął przed zajęciem dokonany przez Komornika sądowego, to nie miał w sprawie zastosowania art. 930 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym na dzień dokonania wpisu (grudzień 2014 r.), zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomości po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Poza tym, zgodnie z § 3 tego artykułu, obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. Skoro wniosek o wpis hipoteki wpłynął do sądu przed wpływem wniosku o wpis zajęcia egzekucyjnego, to ustanowienie hipoteki było ważne i skuteczne.

Odnosnie do możliwości ustanowienia hipoteki pod warunkiem Sąd, wskazując na treść art. 89 k.c. stwierdził, że zaistnienie zdarzenia objętego warunkiem (ziszczanie się warunku) powoduje, że od tej chwili (*ex nunc*) skutki czynności prawnej - przy warunku zawieszającym - powstają, przy warunku rozwiązującym - ustają, chyba że co innego w czynności prawnej zastrzeżono. W razie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego pod warunkiem zawieszającym, nabywcy w zakresie zawisłości od warunku przysługuje prawo warunkowe, które jest prawem tego samego typu, co prawo bezwarunkowe. Wpis ujawniający warunkowy charakter hipoteki jest podstawą domniemania, że

uprawnionemu rzeczywiście przysługuje hipoteka ograniczona warunkiem, tj. jej wykonanie uzależnione jest od ziszczenia się warunku. Zatem kwestia wpływu daty ziszczenia się warunku oddziałuje tylko na pierwszeństwo hipotek i ewentualnego zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu egzekucyjnym zgodnie z treścią art. 1025 k.p.c. Powództwo podlegało więc oddaleniu, bowiem powód nie wykazał, aby ujawniony w księgach wieczystych [...], [...]1, [...]2 wpis hipoteki był sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym. W sprawie brak jest podstaw do uznania, że hipoteka została wpisana nieprawidłowo. Wpis ten miał charakter wsteczny. Nawet gdyby uznać, że wpis ten miał skutek od daty ziszczenia się warunku (upadku zabezpieczenia), to okoliczność ta nie wpłynęłaby na samo istnienie hipoteki. Poza tym pozwany przedstawionymi w sprawie oryginałami umów oraz wyciągiem z rachunku bankowego wykazał, że istniały podstawy do ustanowienia hipoteki celem zabezpieczenia jego wierzytelności oraz istnienie samej wierzytelności. W sprawie nie wykazano też, aby umowa zawarta pomiędzy pozwanym I. Y. a J. D. była nieważna, niezgodna z ich wolą.

Na skutek rozpoznania apelacji powoda wniesionej od wyroku Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy w Elblągu, wyrokiem z 16 października 2019 r., sprostował zaskarżony wyrok w rubrum przez określenie imienia pozwanego „I.” oraz przedmiotu sporu „o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym” (pkt 1 wyroku); zmienił zaskarżony wyrok: w punkcie I (pierwszym) i usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w D., w dziale IV księgi wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w J. oraz w dziale IV księgi wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w J. wpisów hipoteki umownej łącznej na sumę 4 000 000 zł ustanowionej na rzecz pozwanego I. V. w punkcie II (drugim) i zasądził od pozwanego I. V. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości J. D. kwotę 7 517 zł; dodał punkt III (trzeci) i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Ostródzie kwotę 100 000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 2 wyroku); zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6750 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za

drugą instancję (pkt 3 wyroku) i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Ostródzie kwotę 97 000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za drugą instancję (pkt 4 wyroku).

Sąd drugiej instancji wskazał, według chronologii zdarzeń, że do wpisu hipoteki łącznej warunkowej w księgach wieczystych doszło w sytuacji ustanowionego i trwającego w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, wynikającego z postanowienia Sądu Okręgowego w E. z 14 marca 2014 r., w sprawie o sygn. I C [...], a wpis o istniejącym zabezpieczeniu widniał we wszystkich księgach wieczystych w okresie od 24 marca 2014 r. do 7 stycznia 2016 r., a zatem także w dacie 17 grudnia 2014 r. - złożenia wniosku i 23 grudnia 2014 r. - dokonania wpisu hipoteki łącznej warunkowej. Podjęta przez powoda próba wykreślenia hipoteki nie przyniosła rezultatu, gdyż postanowieniem z 2 października 2017 r. wniosek powoda został oddalony.

Obowiązujące w dacie złożenia i rozpoznania wniosku o wpis hipoteki łącznej warunkowej przepisy, tj. według stanu na grudzień 2014 r., nie przewidywały sankcji za dokonanie naruszenia ustanowionego tytułem zabezpieczenia zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Przepisy art. 756¹ § 1 i 2 k.p.c., zgodnie z którym: postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia ustanawiające zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości (...) stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania tych praw; sąd, który wydał postanowienie, o którym mowa w § 1, przekazuje to postanowienie sądowi dokonującemu wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej; wpis dokonuje się z urzędu; oraz przepis art. 756⁴ § 2 k.p.c., zgodnie z którym: czynność prawna dokonana wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, która ma urzędzoną księgę wieczystą, (...) jest nieważna, jeżeli dokonano wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania tych praw - obowiązują od dnia 1 czerwca 2017 r. Zgodnie z art. 13 ustawy z 7 kwietnia 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia dochodzenia wierzytelności (Dz.U. z 2017 r., poz. 933), przepisy te w brzmieniu nadanym ustawą stosuje się do postępowań wszczętych od dnia jej wejścia w życie, tj. od dnia 1 czerwca 2017 r., a stosownie do art. 14 ww. ustawy do

zabezpieczeń udzielonych w postępowaniach zabezpieczających wszczętych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się art. 754¹ k.p.c. i art. 757 k.p.c. w brzmieniu dotychczasowym (generalnie przepisy te dotyczą terminu upadku zabezpieczenia i jego wydłużenia z miesiąca - według przepisów dotychczasowych - do dwóch miesięcy - według nowych unormowań). Tym samym ustanowiona sankcja nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości wpisanemu w formie ostrzeżenia w księdze wieczystej nie znajduje w sprawie zastosowania.

Osoby dokonujące czynności prawnej 12 grudnia 2014 r. w postaci oświadczenia o ustanowieniu hipoteki łącznej, zauważając ciążyący na datę dokonywania czynności zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, dostosowały formalnie treść oświadczenia do tego ograniczenia, zastrzegając, że hipoteka ustanowiona zostaje pod warunkiem wydania postanowienia o upadku zabezpieczenia. Strony zgodne są co do tego, że warunek ten ma charakter zawieszający. Stąd w działach IV ksiąg wieczystych dokonano wpisu hipoteki umownej łącznej na sumę 4 000 000 zł, odnotowując przy tym w rubryce 4.4, podrubryce 4.4.1, punkt 13 „Inne informacje”, że „hipoteka jest ustanowiona pod warunkiem wydania przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowienia o upadku zabezpieczenia w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną - umowy darowizny z dnia 23 sierpnia 2012 r.”.

Sąd Okręgowy – w dalszej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku - odniósł się do zagadnienia, czy w sytuacji trwającego w dacie złożenia wniosku o wpis i dokonania wpisu hipoteki zabezpieczenia zakazującego zbywania i obciążania nieruchomości dokonanie takiego wpisu było dopuszczalne.

Sąd pierwszej instancji słusznie zauważył, że przeszkodę do dokonania wpisu hipoteki, która powstaje na podstawie czynności prawnej, stanowi zajęcie obciążonej nieruchomości, niezależnie od tego, czy czynności tej dokonano przed zajęciem, czy po zajęciu (art. 930 § 3 zd. 1 k.p.c.). Czynność dochodzi bowiem do skutku po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.), z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku (art. 29 u.k.w.h.). Na tę chwilę zatem należy oceniać dopuszczalność obciążenia nieruchomości. Sąd powinien dokonać wpisu

takiej hipoteki, gdy prawidłowy wniosek o jej wpisanie został złożony wcześniej niż wniosek o ujawnienie zajęcia nieruchomości w księdze wieczystej (uchwała Sądu Najwyższego - składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09). Jeżeli kolejność wniosków jest odwrotna, sąd oddala wniosek o wpis hipoteki.

Sąd Okręgowy opowiedział się za dopuszczalnością wpisu w księdze wieczystej zarówno hipoteki ustanowionej pod warunkiem rozwiązującym, jak i zawieszającym. Jednakże prawidłowe ujawnienie ustanowienia hipoteki pod warunkiem, zapewniające zgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, wymaga uwzględnienia we wpisie warunkowego charakteru prawa. Dotyczy to zarówno warunku zawieszającego, jak i rozwiązującego, co powinno zostać ujawnione w polu 4.4.1.13 „inne informacje”.

Taka sytuacja występuje w sprawie. Dokonano wpisu hipoteki umownej łącznej ustanowionej pod warunkiem wydania przez sąd postanowienia o upadku zabezpieczenia, a zatem dokonano wpisu hipoteki ustanowionej pod warunkiem zawieszającym, co odnotowano w treści ksiąg wieczystych. Wpisy hipoteki są prawomocnymi orzeczeniami sądu, a podjęta przez powoda próba wykreślenia hipoteki nie przyniosła rezultatu.

Sąd Rejonowy poprzestał na stwierdzeniu, że w razie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego pod warunkiem zawieszającym nabywcy w okresie zawisłości od warunku przysługuje prawo warunkowe, które jest prawem tego samego typu, co prawo bezwarunkowe, nie odnosząc się do skutków ustanowienia warunku zawieszającego i pomijając dalsze przedstawione powyżej zastrzeżenia.

Skarżący słusznie zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 90 k.c. i błędną interpretację art. 89 k.c., wyrażającą się w poglądzie, iż warunek ustanowiony w akcie notarialnym, pomimo że miał charakter zawieszający zadziałał wstecz, czyli czynność prawna obwarowana warunkiem stała się skuteczną wstecznie, wbrew umownemu warunkowi i art. 90 k.c.

Zgodnie z art. 89 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Artykuł 90 k.c. stanowi, że ziszczenie się warunku nie ma mocy wstecznej, chyba że inaczej zastrzeżono. Warunek stanowi integralną, a więc nierozłączną część czynności prawnej, której dotyczy. Jego istotą jest uzależnienie powstania lub ustania skutków czynności prawnej od określonego zdarzenia. Warunek ma więc charakter konstytutywny. Zdarzenie musi być przyszłe, a jego nastąpienie niepewne. Warunek może być zastrzeżony w każdej czynności prawnej, poza wyjątkami przewidzianymi wyraźnie w ustawie i wynikającymi z właściwości zobowiązania. W doktrynie za dopuszczalne uznaje się ustanowienie hipoteki z zastrzeżeniem warunku. Warunek sprowadza się do odsunięcia w czasie powstania skutków umowy, a nie modyfikuje jej treści, którą strony w okresie zawieszenia (*pendente conditione*) pozostają związane. Skutki czynności prawnej dokonanej pod warunkiem następują automatycznie z chwilą ziszczenia się warunku, co oznacza, że ich powstanie lub ustanie nie wymaga żadnych dodatkowych czynności.

Zawarcie umowy warunkowej rodzi stan zawieszenia, który trwa do chwili ziszczenia się warunku lub wystąpienia okoliczności, świadczących o tym, że warunek nie może się już ziścić. Następuje wtedy ustalenie zakresu praw i obowiązków stron oraz ustabilizowanie ich sytuacji prawnej. Z mocy wcześniejszych postanowień automatycznie, bez potrzeby podejmowania dalszych czynności, następuje przejście praw, które uprawniony warunkowo uzyskuje w sposób definitywny.

Zasadą jest, że w zależności od treści zastrzeżenia, skutki warunkowej czynności prawnej powstają lub ustają z chwilą ziszczenia się warunku (*ex nunc*). Ponieważ art. 90 k.c. ma deklaratoryjny charakter (o czym świadczy zwrot „chyba że inaczej zastrzeżono”), strony mogą uregulować tę kwestię odmiennie i postanowić, że skutki te powstaną z mocą wsteczną (*ex tunc*).

Artykuł 90 k.c. wyraża zasadę dotyczącą wszystkich rodzajów warunków, jeżeli strony nie postanowiły inaczej. Według tej zasady skutki czynności prawnej

następujące z chwilą ziszczenia się warunku (*ex nunc*) nie sięgają okresu poprzedzającego. Oznacza to, że dla rozwiązywania wszelkich kwestii prawnych, dotyczących warunkowej czynności prawnej, powstałych przed ziszczeniem się warunku, właściwy jest stan prawny poprzedzający ten moment. Jednakże strony mogą postanowić inaczej i przyznać warunkowi moc wsteczną (*ex tunc*). Z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego następuje automatycznie powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej uprzednio już dokonanej pod tym warunkiem.

W oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki z 12 grudnia 2012 r. strony czynności nie postanowiły, że skutki ziszczenia się warunku powstaną z mocą wsteczną (*ex tunc*). Zatem skutki czynności prawnej dokonanej pod warunkiem nastąpiły automatycznie z chwilą ziszczenia się warunku (*ex nunc*) i nie sięgają okresu poprzedzającego, a warunek ma charakter konstytutywny. Tym samym zasadny jest zarzut apelacji, że zgodnie z dyspozycją art. 89 i 90 k.c. skutki w postaci ustanowienia hipoteki umownej łącznej nastąpiły z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego, tj. z dniem wydania przez Sąd Okręgowy w Elblągu 2 grudnia 2015 r. postanowienia stwierdzającego upadek zabezpieczenia w sprawie sygn. I C 63/14 z dniem 22 października 2015 r. W tym czasie we wszystkich księgach wieczystych, których dotyczy powództwo, wpisane były już 23 grudnia 2012 r. ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na skutek wniosków komornika złożonych 22 grudnia 2014 r. (art. 29 u.k.w.h.). Oznacza to, że na chwilę ziszczenia się warunku zawieszającego i nastąpienia skutków czynności prawnej w postaci ustanowienia hipoteki umownej łącznej nieruchomości objęte żądaniem pozwu były już zajęte w związku z prowadzonym w stosunku do dłużniczki postępowaniem egzekucyjnym. Zgodnie bowiem z art. 925 § 1 k.p.c., w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania, w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (...). W konsekwencji Sąd Okręgowy za zasadny uznał także zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 930 § 3 k.p.c., który przewiduje sankcję nieważności czynności dłużnika polegającej na obciążeniu nieruchomości po jej zajęciu (także według brzmienia przepisu obowiązującego w grudniu 2014 r.). Nieważne są bowiem czynności prawne polegające na obciążeniu nieruchomości

prawem rzeczowym ograniczonym - np. hipoteką - art. 930 § 3 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Wpis w księdze nie ma charakteru sanującego. Jeżeli czynność prawna, w której ustanowiono hipotekę, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.), wpis - choćby był prawomocny - nie powoduje, że hipoteka powstaje. W rezultacie doszło także do naruszenia art. 12 i 29 u.k.w.h. poprzez ich niewłaściwą wykładnię w aspekcie omówionych skutków niewłaściwego zastosowania lub pominięcia wskazanych przepisów prawa materialnego.

Uwzględnienie tych zarzutów prowadziło do uznania apelacji za zasadną i jednocześnie było wystarczającą podstawą do uznania, że skarżący wykazał istnienie przesłanek do uwzględnienia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i zasadności żądania usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w działach IV ksiąg wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wpisu hipoteki umownej łącznej ustanowionej na rzecz pozwanego. Do obciążenia nieruchomości hipoteką doszło bowiem po jej zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym, a zatem czynność ta jest nieważna z mocy prawa (art. 930 § 3 k.p.c. w zw. art. 58 § 1 k.c.).

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że omawianie pozostałych zarzutów apelacji stało się zbędne. Mimo to stwierdził, że uzasadniony jest również zarzut dotyczący wadliwej konstatacji Sądu pierwszej instancji, iż pozwany wykazał istnienie wierzytelności mającej stanowić podstawę zabezpieczenia hipoteką. Domniemanie prawne, że hipoteka ujawniona w księdze wieczystej jest wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) nie obejmuje zabezpieczonych wierzytelności. Wpis hipoteki nie sprawia, że wierzyciel jest zwolniony z ciężaru wykazania istnienia wierzytelności (art. 6 k.c.). Hipoteka jest prawem akcesoryjnym w stosunku do zabezpieczonych wierzytelności i jest podporządkowana wierzytelności, choć może zabezpieczać wierzytelność przyszłą. Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że pozwany wykazał, także przedstawionymi wyciągami z rachunku bankowego, okoliczność dokonania wpłat z tytułu zaciągniętych pożyczek. Wobec braku dowodu istnienia wierzytelności mającej być podstawą zabezpieczenia hipoteką, zarzuty apelacji, a tym samym żądanie pozwu, zasługiwały na uwzględnienie.

Zgłoszony na etapie apelacji zarzut naruszenia przepisów ustawy Prawo dewizowe nie był przedmiotem oceny Sądu pierwszej instancji, ale jego omówienie w związku z uwzględnieniem wyżej przedstawionych zarzutów było zbyteczne.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy w Elblągu zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji i orzekł o usunięciu niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych [...], [...]1 i [...]2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Ostródzie dla nieruchomości położonych w miejscowości D. ([...]3) i J. ([...]4, [...]5), a rzeczywistym stanem poprzez wykreślenie z działu IV każdej z tych ksiąg wpisu hipoteki umownej łącznej na sumę 4 000 000 zł ustanowionej na rzecz pozwanego I. V. (pkt 2 wyroku). O sprostowaniu zaskarżonego wyroku w zakresie brzmienia imienia pozwanego i przedmiotu sprawy orzekł na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. (pkt 1 wyroku) oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt 3 i 4 wyroku).

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w części, tj. co do punktu 2, 3 i 4, skargą kasacyjną przez pozwanego. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono w niej naruszenie:

- art. 89 k.c. i 90 k.c. w zw. z art. 67 u.k.w.h. i art. 29 u.k.w.h. poprzez ich niewłaściwą wykładnię prowadzącą do uznania, że ważność ustanowionej hipoteki warunkowej, wpisanej prawomocnie do księgi wieczystej nieruchomości, należy oceniać na moment wystąpienia skutku w postaci ziszczenia się warunku przewidzianego w akcie ustanowienia hipoteki, podczas gdy wykładnia taka nie jest uprawniona, albowiem miarodajny dla oceny ważności hipoteki winien być tylko moment złożenia wniosku o jej wpis, co znajduje uzasadnienie w tym, że definitywne, rozporządzające oświadczenie strony w tej materii zostało złożone już w dacie zawarcia aktu, zaś wpis hipoteki ukonstytuował jej zaistnienie z datą złożenia wniosku, wobec czego samo ziszczenie się warunku oświadczenia w dalszym czasie nie skutkowało powstaniem tego ograniczonego prawa rzeczowego, a tym bardziej nie unieważniało zaistniałego - na mocy art. 29 u.k.w.h.
- już w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki - obciążenia nieruchomości;

- art. 90 k.c. w zw. z art. 930 § 3 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez:

a) wadliwą wykładnię prowadzącą do uznania, że nieważna jest hipoteka, wpisana prawomocnie do księgi wieczystej nieruchomości na podstawie oświadczenia warunkowego złożonego przed dniem zajęcia egzekucyjnego nieruchomości i którego to warunek zawieszający ziścił się po dacie dokonania zajęcia, albowiem to ten moment stanowił chwilę „obciążenia” nieruchomości w rozumieniu art. 930 § 3 k.p.c., podczas gdy właściwa wykładnia ww. przepisów powinna prowadzić do uznania, że samo ziszczenie się warunku nie prowadziło do powstania skutku w postaci obciążenia nieruchomości, albowiem stanowcze oświadczenie w tej materii właścicielka złożyła już w dacie zawarcia aktu notarialnego, zaś prawomocny wpis hipoteki ukonstytuował jej powstanie jeszcze przed dniem zajęcia egzekucyjnego nieruchomości;

b) i w konsekwencji - niewłaściwe zastosowanie tej normy prawnej do ustalonego stanu faktycznego sprawy, które to skutkowało uznaniem hipoteki ustanowionej przez właścicielkę nieruchomości za nieważną, a jej wpisu w księdze wieczystej nieruchomości - za podlegający usunięciu jako stwierdzający istnienie nieważnego obciążenia;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 720 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w realiach sprawy to na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania, że przysługuje mu roszczenie o zwrot pożyczki, podczas gdy ten przedłożył niebudzący wątpliwości i w istocie nigdy niezakwestionowany przez pożyczkobiorcę dowód zawarcia umowy w postaci pisemnego dokumentu, a ponadto - wykazał przedłożonymi przelewami fakt przekazania środków nawet wyższych niż nominal pożyczki, wobec czego fakt pożyczczenia i przekazania pieniędzy był oczywisty, natomiast to powód, a nie pozwany winien w warunkach sprawy wykazywać fakt, z którego wywodził skutki prawne, tj. nieistnienie wierzytelności zabezpieczonej poręczeniem i hipoteką, a nie odwrotnie.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. w skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie:

- art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. polegające na niedopuszczeniu i nieprzeprowadzeniu na etapie postępowania w drugiej instancji z urzędu dowodu w postaci zeznań świadka – K. D., o którego przesłuchanie

wnioskował pełnomocnik pozwanego na etapie pierwszej instancji, a który to wniosek Sąd *a quo* oddalił jako nieistotny dla rozstrzygnięcia i pełnomocnik złożył co do tego zastrzeżenie, podczas gdy przeprowadzenie tego dowodu było w tych warunkach obowiązkiem Sądu odwoławczego i powinno poprzedzić stanowcze ustalenie w przedmiocie istnienia lub nieistnienia roszczenia zabezpieczonego hipoteką;

- art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. polegające na niedopuszczeniu i nieprzeprowadzeniu na etapie postępowania w drugiej instancji z urzędu dowodu z zeznań upadłej i uzupełniającego przesłuchania pozwanego na okoliczność pełnej treści oświadczenia o ustanowieniu hipoteki warunkowej oraz szczegółów ewentualnego porozumienia stron w tym względzie w sytuacji, w której Sąd drugiej instancji - rozważając całkowitą zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji - doszedł do przekonania, że miarodajna dla rozstrzygnięcia sprawy będzie odpowiedź na pytanie, czy ustanawiając hipotekę warunkową, właścicielka nieruchomości założyła wystąpienie skutku ziszczenia się warunku *ex tunc* czy też *ex nunc*, albowiem to, że w akcie notarialnym nie znalazł się taki zapis, nie oznaczało od razu, że to konkretne *accidentalia negotii* nie było objęte zarówno zamiarem oświadczającej, jak i odrębnymi ustaleniami poczynionymi z pozwanym, szczególnie, że cel składanego oświadczenia niewątpliwie polegał na spowodowaniu pewnego i skutecznego zabezpieczenia wierzytelności pozwanego, a nadto - taki skutek był po prostu zgodny z zasadami współżycia społecznego - wobec czego Sąd był zobligowany w pierwz zweryfikować tę kwestię definitywnie, odpowiednio uzupełniając materiał dowodowy, zanim rozstrzygnął zgoła odmiennie co do istoty sprawy, odbierając pozwanemu *de facto* instancję odwoławczą w tym zakresie i możliwość zakwestionowania wadliwych ustaleń faktycznych. Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, z uwzględnieniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa radcowskiego w postępowaniu wywołanym skargą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ramach powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. bada się czy na chwilę orzekania zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystym a rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo to służy do obalenia domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie *iuris tantum* i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Powództwo, o którym mowa wyżej, może zmierzać także do wykreślenia nieistniejącej hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 16 listopada 1998 r., I CKN 885/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 84, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 5 listopada 1998 r., I CKN 354/98, niepubl., z 8 marca 2007 r., III CSK 347/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 21, z 22 lutego 2008 r., V CSK 400/07, niepubl., z 22 stycznia 2010 r., V CSK 190/09, niepubl. i z 30 czerwca 2016 r., I CSK 435/15, OSNC 2017, nr 4, poz. 47). Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiada stanowi rzeczywistemu spoczywa na stronie powodowej (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99, niepubl., z 19 stycznia 2012 r., IV CSK 309/11, niepubl., z 18 kwietnia 2013 r., II CSK 514/12, OSNC-ZD 2014, nr 4, poz. 21 oraz z 27 czerwca 2013 r., III CSK 294/12, OSNC-ZD 2014, nr 4, poz. 31).

Wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.), ale – co do zasady - zgodnie z art. 29 u.k.w.h., ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Sam wpis hipoteki w księdze wieczystej nie jest samodzielną podstawą powstania hipoteki, co jest uzależnione od istnienia materialnoprawnej podstawy powstania tego ograniczonego prawa rzeczowego np. na podstawie czynności prawnej czy orzeczenia sądu. Dokonanie wpisu hipoteki do księgi wieczystej nie sanuje jednak ewentualnej wadliwości materialnoprawnej czynności prawnej, czy orzeczenia sądu będących źródłem powstania hipoteki. Możliwe jest więc, że hipoteka nie powstanie, mimo jej wpisu w księdze wieczystej. Jej ujawnienie w księdze wieczystej nie przesądza bowiem o istnieniu tego prawa

(zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2020 r., I CSK 429/18, niepubl. i wskazane tam inne orzeczenia Sądu Najwyższego).

Powód niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, których dotyczyło powództwo, z rzeczywistym stanem prawnym uzasadniał dwoma przyczynami. Pierwsza z nich wiązała się z twierdzeniem powoda nieistnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką obciążającą te nieruchomości. Hipoteka jako prawo akcesoryjne związane z wierzytelnością pieniężną nie może istnieć, jeżeli wierzytelność w ogóle nie powstała albo już wygasła (art. 94 u.k.w.h.). Zasada akcesoryjności hipoteki, która znalazła wyraz m.in. w art. 79 oraz 94 u.k.w.h., nie ma jednak charakteru bezwzględnego, co potwierdza obecnie np. art. 69 ust. 1 u.k.w.h. przewidujący możliwość zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłej. Druga przyczyna niezgodności rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości wiązała się z zarzutem nieważności obciążenia hipoteką tych nieruchomości, wynikającą z art. 930 § 3 k.p.c., gdyż dopiero po zajęciu egzekucyjnym nieruchomości doszło do ziszczenia się warunku, od którego strony w czynności prawnej uzależniły powstanie hipoteki. Sąd Okręgowy przyjął, że z obu wyżej wskazanych przyczyn powództwo było zasadne.

Odnosząc się ogólnie do wskazanych przez powoda przyczyn niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym należy zauważyć, że pomiędzy nimi zachodziła zależność tego rodzaju, że ustalenie nieistnienia wierzytelności, którą miała zabezpieczać hipoteka wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości, której dotyczyło powództwo, czyniłoby zbędnym rozważanie konsekwencji wynikających z daty ziszczenia się warunku, od którego ziszczenia się uzależniono obciążenie hipoteką nieruchomości w czynności prawnej będącej źródłem jej powstania. Uznanie natomiast, że powód nie wykazał nieistnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką aktualizowało potrzebę oceny drugiej z powołanych przez powoda przyczyn dla uzasadnienia wniesionego powództwa.

Z wyżej wskazanych względów na etapie postępowania kasacyjnego należało odnieść się w pierwszej kolejności do zarzutów skargi kasacyjnej

dotyczących uznania przez Sąd Okręgowy wadliwej konstatacji Sądu pierwszej instancji, że pozwany wykazał istnienie wierzytelności mającej stanowić podstawę zabezpieczenia hipoteką. Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Niedopuszczalne jest podnoszenie również kwestionowanie oceny dowodów i dokonanych przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych pod pozorem innych, dopuszczalnych zarzutów naruszenia prawa procesowego albo materialnego. Poza tym, zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powoływanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Z wyżej wskazanymi ograniczeniami dotyczącymi postępowania kasacyjnego skonfrontować należy podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 720 § 1 k.c. Był on niedopuszczalny w zakresie, w jakim zmierzał on do polemiki z oceną dowodów Sądu drugiej instancji (zarzut wadliwie ocenionych dowodów pisemnych w postaci umowy pożyczki oraz przelewów), które doprowadziły ten Sąd do wniosku, że w sprawie brak było dowodu istnienia wierzytelności mającej być podstawą zabezpieczenia hipoteką. Ułomność zarzutu skargi kasacyjnej w wyżej wskazanym zakresie nie była jednak przeszkodą do jego merytorycznej oceny w zakresie, w jakim za jego pomocą zakwestionowano przyjęty przez Sąd drugiej instancji rozkład ciężaru dowodu, a mianowicie, że to na pozwanym, a nie na powodzie - kwestionującym powstanie i istnienie wierzytelności pieniężnej pozwanego o zwrot pożyczki, zabezpieczonej warunkową hipoteką - spoczywał ciężar dowodu istnienia wierzytelności. W świetle powołanych wcześniej w uzasadnieniu orzeczeń Sądu Najwyższego, zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie spoczywał ciężar wykazania okoliczności faktycznej, która uzasadniała wniesione powództwo. Nie zmieniało ciężaru dowodu to, że powód opierał w tym zakresie powództwo na okoliczności negatywnej. Nawet w takim przypadku strona, na której spoczywa ciężar dowodu takiej okoliczności, nie jest pozbawiona możliwości zgłoszenia odpowiednich wniosków dowodowych zmierzających do jej wykazania, w tym poprzez zażądanie przez sąd przedstawienia przez przeciwnika procesowego będących w jego dyspozycji dowodów potwierdzających tę okoliczność, a których odmowa przedstawienia może

podlegać ocenie sądu (zob. art. 233 § 2 k.p.c.). Trafnie również podniesiono w skardze kasacyjnej, że sam fakt nieprzekazania środków pieniężnych biorącemu pożyczkę na podstawie zawartej umowy pożyczki nie niweczy skutków tej umowy. Zgodnie bowiem z art. 720 § 1 k.c., przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić taką samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości. Z chwilą zawarcia umowy pożyczki biorącemu pożyczkę przysługuje z uwzględnieniem warunków tej umowy roszczenie o wydanie przedmiotu pożyczki (zob. art. 722 k.c.). Sam więc fakt nieprzekazania przedmiotu pożyczki biorącemu pożyczkę nie przesądza o niemożliwości zabezpieczenia przyszłego roszczenia dającego pożyczkę o zwrot pożyczki. W piśmiennictwie zasadnie też wskazano, że w fazie początkowej – przy ustanawianiu zabezpieczenia – nie obowiązuje akcesoryjność na płaszczyźnie czasowej. Hipoteka może więc powstać, mimo że nie istnieje jeszcze zabezpieczona wierzytelność. Można też zabezpieczyć hipoteką wierzytelność przyszłą (art. 68 ust. 1 *in fine* u.k.w.h.). Istnienie wymagalnej wierzytelności jest natomiast niezbędne do tego, aby wierzyciel mógł dochodzić zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. Gdyby okazało się, że wierzytelność nie powstała i nie może powstać doszłoby do wygaśnięcia hipoteki. W świetle powyższych uwag zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 722 k.c. był uzasadniony, co podważa wniosek Sądu drugiej instancji, który wyprowadził niekorzystne dla pozwanego skutki prawne z braku w sprawie dowodu na istnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomościach, których dotyczyło powództwo.

Z wyżej omówionym aspektem sprawy powiązany był także zarzut procesowy skargi kasacyjnej naruszenia art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. przez zaniechanie na etapie postępowania apelacyjnego przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka K. D., który został wskazany przez pozwanego na okoliczność dotyczącą istnienia wierzytelności z umowy pożyczki. Potrzeba przeprowadzenia tego dowodu, także z uwagi na uznanie zasadności zarzutu skargi kasacyjnej naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 722 k.c. aktualizowałaby się w sprawie tylko wtedy, gdyby Sąd drugiej instancji nieprawidłowo uznał, że

uwzględnienie powództwa uzasadniała także nieważność obciążenia hipoteką nieruchomości z uwagi na datę ziszczenia się warunku, od którego uzależniono w czynności prawnej ustanowienie hipoteki. Sąd drugiej instancji zmienił bowiem zaskarżony apelacją wyrok Sądu pierwszej instancji uwzględniając powództwo na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. także z tej przyczyny, że uznał nieważność ustanowionej warunkowej hipoteki na trzech nieruchomościach stanowiących własność względnie współwłasność J. D.

Oceniając ten aspekt sprawy Sąd drugiej instancji wskazał na występujące w doktrynie stanowiska dotyczące możliwości ustanowienia hipoteki pod warunkiem zawieszającym i warunków jej ujawnienia w księdze wieczystej. Generalnie odnośnie do tego zagadnienia akceptuje się możliwość ustanowienia hipoteki z zastrzeżeniem warunki, w tym zawieszającego, albo terminu i wskazuje się, że w obrocie powszechnie stosuje się warunek zawieszający, zgodnie z którym ustanowienie hipoteki na danym przedmiocie jest uzależnione od nabycia tego przedmiotu przez osobę ustanawiającą hipotekę. W szczególności dotyczy to przypadków, w których nabycie przedmiotu przez tę osobę wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej, np. wyodrębnienie samodzielnego lokalu albo nabycia prawa użytkowania wieczystego. Według jednego z możliwych do przyjęcia stanowisk, uznaje się za niedopuszczalne dokonanie wpisu w księdze wieczystej hipoteki ustanowionej pod warunkiem zawieszającym. Nie negując możliwości ustanowienia hipoteki pod warunkiem, co przewidują wprost przepisy odnoszące się do ograniczonych praw rzeczowych (art. 245 § 2 zd. pierwsze k.c.) i jej ujawnienia w księdze wieczystej – czego przepisy nie wykluczają - podnosi się, że umowa o ustanowienie hipoteki aż do ziszczenia się warunku zawieszającego nie wywiera zamierzonych skutków prawnych, a więc samo prawo (hipoteka) jeszcze nie powstało. Dokonanie wpisu do księgi wieczystej tak ustanowionej hipoteki byłoby sprzeczne z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. wprowadzającego domniemanie zgodności wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis taki wprowadzałby w błąd uczestników obrotu. Sugerowałby, że wpisane prawo istnieje. Przepisy wykonawcze nie przewidują obowiązku ujawnienia w księdze wieczystej warunku lub terminu, a – co więcej – zastrzeżenia te mogą odwoływać się do zdarzeń niejawnych dla uczestników obrotu. Ponadto funkcją

księgi wieczystej jest ustalenie aktualnego stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1). Nie mieści się w ramach tej funkcji ujawnianie praw rzeczowych, które mogą powstać w przyszłości. Zatem w okresie poprzedzającym ziszczenie się warunku zawieszającego niedopuszczalne jest dokonanie wpisu hipoteki warunkowej, co może nastąpić dopiero po jego ziszczeniu się. Niedopuszczalność wpisu w księdze wieczystej hipoteki z tytułu czynności prawnej, której skuteczność jest jeszcze zawieszona, wypływa z ogólnej reguły, zgodnie z którą w księdze wieczystej można ujawnić przyszłe prawa tylko wtedy, gdy przepisy na to wyraźnie zezwalają. W przypadku gdy hipotekę ustanowiono pod warunkiem zawieszającym, stosuje się podobne reguły. Warunek taki musi się więc spełnić przed lub równocześnie z chwilą złożenia wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej. Jeżeli z wniosku lub z dokumentów załączonych do wniosku wynika, że w czynności prawnej zastrzeżono warunek zawieszający, sądowi należy przedstawić odpowiedni dokument potwierdzający ziszczenie się warunku, chyba że okoliczność ta wynika z treści księgi wieczystej. W przeciwnym razie wniosek o wpis hipoteki powinien zostać oddalony (art. 626⁹ k.p.c.).

Przy założeniu zasadności wyżej przedstawionego stanowiska – które podziela także Sąd Najwyższy w obecnym składzie - wyrok zaskarżony skargą kasacyjną odpowiada prawu. Sąd wieczystoksięgowy wpisał bowiem 23 grudnia 2014 r. w księgach wieczystych hipotekę na podstawie wniosku złożonego 17 grudnia 2014 r. mającą swe źródło w czynności prawnej z 12 grudnia 2014 r., w której ustanowiono hipotekę pod warunkiem zawieszającym wydania przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowienia o upadku zabezpieczenia. W postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis tej hipoteki okoliczność, czy ziścił się warunek zawieszający powstanie tego prawa, nie była badana. Natomiast w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wykazano, że takie postanowienie zostało wydane dopiero 2 grudnia 2015 r. przez Sąd Okręgowy w Elblągu, który stwierdził upadek zabezpieczenia z dniem 22 października 2015 r. Już tylko ta okoliczność uzasadniałaby uznanie, że mimo wpisana hipoteki warunkowej do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, której dotyczył pozew, prawo to nie powstało, gdyż przed datą wpisu tego prawa nie ziścił się warunek zawieszający, od którego uzależniono

w czynności prawnej jego powstanie. Sam wpis hipoteki do ksiąg wieczystych nie sanował braku w chwili wpisu spełnienia się warunku zawieszającego.

Wyrok Sądu drugiej instancji był także prawidłowy przy założeniu drugiego z możliwych do przyjęcia stanowisk przedstawianych w piśmiennictwie prawniczym i za którym opowiedział się także Sąd drugiej instancji, a mianowicie, że dopuszczalne jest ujawnienie w księdze wieczystej hipoteki ustanowionej pod warunkiem zawieszającym, co wynika z ogólnych przepisów dopuszczających uzależnienie skutków czynności prawnej m.in. od warunku. W myśl tego poglądu w razie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego pod warunkiem zawieszającym nabywcy w okresie zawisłości od warunku przysługuje prawo warunkowe. Kwestionuje się przy tym twierdzenie o dezinformującym charakterze wpisu w księdze wieczystej prawa ustanowionego pod warunkiem zawieszającym. Charakter taki miałby jedynie wpis nieujawniający warunkowego charakteru prawa. Jeżeli zaś warunkowość hipoteki wynika z wpisu w księdze wieczystej, to osoby zainteresowane stanem prawnym nieruchomości będą mogły z księgi wieczystej powziąć wiadomość o niepewności co do istnienia hipoteki wynikającej z zastrzeżenia warunku. Artykuł 3 ust. 1 ustanawia nie tyle domniemanie istnienia prawa ujawnionego w księdze wieczystej, co domniemanie zgodności wpisu prawa z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis ujawniający warunkowy charakter hipoteki będzie zatem podstawą domniemania, że uprawnionemu rzeczywiście przysługuje hipoteka ograniczona warunkiem. Przy rozważaniu kwestii dopuszczalności wpisu w księdze wieczystej hipoteki ograniczonej warunkiem zawieszającym należy także uwzględnić możliwość ujawnienia w księdze wieczystej zawisłego od takiego warunku roszczenia o ustanowienie hipoteki (art. 16 ust. 2 pkt 2). Przy czym pierwszeństwo hipoteki ustanowionej w celu zadośćuczynienia takiemu roszczeniu będzie określone według chwili złożenia wniosku o wpis warunkowego roszczenia (art. 20 ust. 2). Wykładnia wykluczająca ujawnienie w księdze wieczystej hipoteki ograniczonej warunkiem zawieszającym prowadziłaby do paradoksalnego rezultatu: warunkowe roszczenie o ustanowienie hipoteki zapewniałoby wierzycielowi dalej idącą ochronę niż hipoteka ustanowiona pod warunkiem. Prawidłowe ujawnienie ustanowienia hipoteki pod warunkiem, zapewniające zgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, wymaga uwzględnienia we wpisie

warunkowego charakteru prawa. Dotyczy to zarówno warunku zawieszającego, jak i rozwiązującego. Warunkowy charakter hipoteki powinien zostać ujawniony w polu 4.4.1.13 „inne informacje”.

Sąd drugiej zasadnie przyjął, że ujawniona w księgach wieczystych hipoteka warunkowa nie powstała z uwagi na to, że przewidziany w nich warunek zawieszający ziścił się już po zajęciu egzekucyjnym nieruchomości, co uzasadniało zastosowanie art. 930 § 3 k.p.c. Wpisanie do ksiąg wieczystych hipoteki ustanowionej pod warunkiem zawieszającym nie powodowało bowiem powstania hipoteki, jako pełnego prawa bezwarunkowego. W istocie powstawała jedynie ekspektatywa tego prawa. Hipoteka, z uwzględnieniem skutków wynikających z art. 89 i art. 90 k.c., mogła więc powstać i wywołać skutki wynikające z wpisu w księgach wieczystych dopiero z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego, na którą też należało ocenić dopuszczalność powstania hipoteki wymagającej dla jej powstania wpisu w księdze wieczystej. Na dzień ziszczenia się warunku zawieszającego nie było zaś możliwe ważne obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu (art. 930 § 3 k.p.c.). W ustalonych w sprawie okolicznościach zawarte w czynności prawnej z 12 grudnia 2014 r. postanowienie o warunku zawieszającym modyfikowało czasowe skutki wpisu w księdze wieczystej wynikające z art. 29 u.k.w.h.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej, Sąd drugiej instancji zasadnie też przyjął brak podstaw do zastosowania art. 90 k.c., który zezwala stronom nadanie warunkowi zastrzeżonemu w czynności prawnej mocy wstecznej. Wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej nie było możliwe prowadzenie w postępowaniu dodatkowych dowodów z przesłuchania stron czy zeznań świadków na okoliczność „pełnej treści oświadczenia o ustanowieniu hipoteki warunkowej oraz szczegółów ewentualnego porozumienia stron w tym względzie”, bowiem prowadziłyby to do naruszenia normy wyrażonej w art. 247 k.p.c., gdyż byłoby to postępowanie dowodowe ponad ośnowę dokumentu obejmującego czynność ustanowienia hipoteki, która według art. 245 § 1 k.c. wymaga – i taką miała - formy aktu notarialnego. Możliwe natomiast byłoby prowadzenie, pomimo ograniczenia przewidzianego w wyżej powołanym przepisie, postępowania dowodowego pomocnego do dokonania wykładni oświadczeń woli stron czynności dokonanej w dniu 12 grudnia 2014 r.

Z oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego z 12 grudnia 2014 r. – na mocy którego ustanowiono hipotekę warunkową – wynika jednak w sposób niebudzący wątpliwości, że zamiarem stron tej czynności prawnej było uwzględnienie skutków wynikających z wydanego i obowiązującego w czasie dokonywania tej czynności prawnej postanowienia zabezpieczającego Sądu Okręgowego w Elblągu, skoro skuteczność obciążenia nieruchomości hipoteką uzależniono od wydania przez ten Sąd postanowienia o upadku zabezpieczenia. W okresie trwania tego zabezpieczenia obowiązywał więc zakaz zbywania i obciążania nieruchomości. Wyłącza to możliwość uznania, że pomimo tak jasno określonego w treści czynności prawnej z 12 grudnia 2014 r. warunku zawieszającego jej uczestnicy chcieli nadać tej czynności moc wsteczną (*ex tunc*), bowiem oznaczałoby to w istocie, iż rzeczywistym zamiarem stron tej czynności było zniweczenie skutków prawnych, jakie wynikały z postanowienia zabezpieczającego Sądu Okręgowego w Elblągu.

Z tych przyczyn zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. – uzasadniony zaniechaniem przeprowadzenia z urzędu postępowania dowodowego dotyczącego zgodnego zamiaru stron czynności prawnej dokonanej 12 grudnia 2014 r. - był niezasadny. Czyni to jednocześnie bezzasadnymi pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w skardze kasacyjnej, tj. naruszenia art. 89 k.c. i 90 k.c. w zw. z art. 67 u.k.w.h. i art. 29 u.k.w.h. oraz art. 90 k.c. w zw. z art. 930 § 3 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c.

Ze względu na wyżej przedstawioną ocenę w sprawie odpadła konieczność ustalenia czy istnieje wierzytelność pieniężna zabezpieczona warunkową hipoteką, gdyż z innych, wyżej przedstawionych przyczyn, zaskarżony wyrok Sądu drugiej instancji odpowiadał prawu. W konsekwencji ostatecznie ustalenie istnienia wierzytelności zabezpieczonej warunkową hipoteką nie było okolicznością mającą istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, co uzasadniałoby w myśl art. 227 k.p.c. prowadzenie na tę okoliczność postępowania dowodowego. Na etapie postępowania apelacyjnego nie aktualizowała się więc potrzeba przeprowadzenia na podstawie art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. pominiętego przez Sąd pierwszej instancji dowodu z zeznań świadka K. D..

Z tych względów skarga kasacyjna na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z art. 99, 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz przepisów § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

[SOP]

[ał]