



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

17 października 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Maciej Kowalski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 17 października 2023 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej P. w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 7 marca 2019 r., XVI Ca 495/18,

w sprawie z powództwa D. P.

przeciwko P. w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania  
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

(a.z.)

## **UZASADNIENIE**

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z 7 marca 2019 r. w sprawie z powództwa D.P. przeciwko P. w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku z 28 lutego 2018 r. oddalającego powództwo zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uzgodnił treść księgi wieczystej, której dotyczyło żądanie pozwu z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wykreślenie z jej działu IV wpisów na rzecz P. w W. hipoteki umownej zwykłej w kwocie 286 000 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 143 000 zł. Sąd ten ustalił, że D.P. jest właścicielką nieruchomości położonej w T., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą, której dotyczyło żądanie pozwu. Na mocy umowy sprzedaży wierzytelności z 16 grudnia 2014 r. P. w W. nabył od B. S.A. w W. wierzytelność pieniężną przysługującą względem D.P. z tytułu umowy kredytu. Wierzytelność zabezpieczona była hipoteką umowną zwykłą na kwotę 286 000 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 143 000 zł. Po zawarciu umowy sprzedaży wierzytelności P. w W. wystąpił do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z wnioskiem o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego. Do wniosku załączył dokumenty w postaci: pełnomocnictwa, odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców K. S.A. wraz z wyciągiem z Rejestru Funduszy Inwestycyjnych, odpis pełny z rejestru przedsiębiorców dotyczący banku oraz wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego i ewidencji analitycznej. Sąd wieczystoksięgowy uwzględnił wniosek, na skutek czego pozwany został wpisany w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny hipoteki umownej zwykłej w kwocie 286 000 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 143 000 zł.

U podstaw orzeczenia Sądu Rejonowego oddalającego powództwo leżało ustalenie, że załączone w toku postępowania wieczystoksięgowego przez pozwanego dokumenty stanowiły wystarczającą podstawę do wpisu w księdze wieczystej zmiany wierzyciela hipotecznego. Sąd ten uznał, że wbrew twierdzeniom powódki do dokonania wpisu nie było niezbędne przedłożenie oświadczenia właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 95 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe a umowa przelewu wierzytelności spełniała wymogi art. 31

ust. 1 u.k.w.h. Uznał, że twierdzenia powódki co do braku udowodnienia przez pozwanego, że doszło do przelewu wierzytelności nie znajdują potwierdzenia.

Sąd Okręgowy orzekając odmiennie, z powołaniem się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 538/16, wskazał, że kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje również badanie dokumentu, stanowiącego podstawę dokonania wnioskowanego wpisu, także w zakresie prawidłowości umocowania osób, które ten dokument podpisały. Analizując wniosek o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego do księgi wieczystej Sąd ten wskazał, że 19 stycznia 2015 r. Zarząd K. w W., wskazując, że reprezentuje P. w W. udzielił radcy prawnemu A.G. pełnomocnictwa m.in. do reprezentowania mocodawcy przed sądami odnośnie nabytych przez Fundusz sekurytyzowanych wierzytelności oraz upoważnił ją do podpisywania w imieniu Funduszu wyciągów z ksiąg rachunkowych Funduszu, składania oświadczeń wiedzy w zakresie praw i obowiązków majątkowych Funduszu w zakresie opisanym w art. 194 i 195 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych oraz opatrzenia pieczęcią Towarzystwa wyciągów z ksiąg rachunkowych Funduszu. Pozwany jako wnioskodawca w postępowaniu wieczystoksięgowym przedłożył jedynie datowany na 13 marca 2015 r. wyciąg z rejestru funduszy inwestycyjnych dotyczący P. w W., z którego wynika, że Fundusz ten reprezentowany jest przez K. w W. oraz wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego i ewidencji analitycznej wystawiony 7 lipca 2015 r. i podpisany przez radcę prawnego A.G. Wobec powyższego w ocenie Sądu drugiej instancji pozwany nie wykazał, że podmiot zarządzający w jego imieniu, tj. K. w W. był upoważniony w dniu 19 stycznia 2015 r. do udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu A.G. do działania na rzecz wnioskodawcy, w sytuacji braku wyciągu z rejestru funduszy inwestycyjnych sporządzonego w tym dniu, co nie pozwala na weryfikację istnienia prawidłowego ciągu umocowań. Konsekwencją jest konieczność uznania, że przedstawiony przez wnioskodawcę w postępowaniu wieczystoksięgowym wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego nie został podpisany przez osobę do tego uprawnioną, a co za tym w postępowaniu tym nie został przedstawiony dokument mogący być podstawą wpisu w świetle przepisów art. 194 ust. 1 i art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27

maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Dokonanie wpisu do księgi wieczystej bez stosownej podstawy wymagało uzgodnienia treści księgi wieczystej poprzez wykreślenie obydwu hipotek, co do których w oparciu o zakwestionowany dokument ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego.

Pozwany w skardze kasacyjnej od powyższego wyroku zarzucił naruszenie

- art. 10 ust. 1 u.k.w.h. - przez uznanie, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy w sprawie ustalono fakt zbycia wierzytelności hipotecznej na rzecz strony pozwanej, a więc w okolicznościach sprawy istniały materialne podstawy dokonania wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej i bez znaczenia pozostają okoliczności związane z formalną podstawą wpisu;

- art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 79 ust. 1 u.k.w.h. przez nakazanie wykreślenia ujawnionych w księdze wieczystej hipotek, w sytuacji gdy w okolicznościach sprawy zakwestionowano wyłącznie podstawę zmiany wierzyciela hipotecznego, nie zaś podstawę ustanowienia hipotek na rzecz pierwotnego wierzyciela, wobec czego nie było żadnych podstaw do uznania, że wpisy dotyczące ustanowionych hipotek są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym;

- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. - przez uznanie, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy w zgromadzonym w sprawie materiale brak dowodów świadczących przeciwko treści księgi wieczystej, w szczególności brak dowodów na okoliczność, iż strona pozwana nie stała się nabywcą wierzytelności zabezpieczonej hipoteką;

- art. 509 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 79 ust. 1 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie i uznanie, że strona pozwana nie powinna być zostać ujawniona w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny, w sytuacji gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności, strona pozwana nabyła wierzytelność pieniężną zabezpieczoną hipotecznie na nieruchomości powódki.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 7 marca 2019 r., w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, w tym o kosztach wywołanych wniesieniem skargi kasacyjnej.

**Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Zarzuty skargi kasacyjnej są zasadne.

Zgodnie z art. 10 ust 1 u.k.w.h w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Stan niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, że wpis w księdze wieczystej pozostaje z tym rzeczywistym stanem niezgodny na skutek czego księga wieczysta nie odzwierciedla stanu prawnego nieruchomości, dla której jest prowadzona.

Powołanie się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego skargą kasacyjną wyroku na postanowienie Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2017 r. IV CSK 538/16 było o tyle nietrafione, że postanowienie to dotyczyło kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego. Tymczasem w judykaturze utrwalony jest pogląd zgodnie z którym w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, sąd bada rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. Dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości nie ma znaczenia okoliczność czy podstawa wpisu, który się uprawomocnił była prawidłowa. Istotne jest natomiast to, czy były merytoryczne podstawy do jego dokonania (zob. wyroki SN z 13 grudnia 2018 r., V CSK 506/17; z 18 maja 2023 r., II CSKP 1069/22; postanowienie SN z 5 grudnia 2008 r., III CZP 121/08).

Sąd Okręgowy tymczasem zaniechał badania czy księga wieczysta, której dotyczyło żądanie pozwu daje obraz jej stanu prawnego w zakresie dotyczącym hipotek i ograniczył się do badania czy podstawa dokonania wpisu zmiany

wierzyciela hipotecznego była prawidłowa. Dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ta okoliczność pozostawała bez znaczenia. Istotne było natomiast to, czy były merytoryczne podstawy do dokonania wpisu. Rozpoznając powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu IV zmiany wierzyciela hipotecznego, sąd bada, czy wpis jest zgodny z prawem materialnym, choćby podstawa jego dokonania była wadliwa.

Jak wskazano w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może w tym postępowaniu domagać się usunięcia dostrzeganej niezgodności i doprowadzenia wpisów w księdze do pożądanego stanu. Jeżeli zgłoszone przez nią żądanie okaże się uzasadnione, wyrok uwzględniający powództwo stanie się podstawą zmiany wpisów w księdze wieczystej. Jeżeli jednak sąd stwierdzi, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo ulegnie oddaleniu, nawet wówczas, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał także stan jawny z księgi wieczystej.

W procesie opartym na art. 10 u.k.w.h. nawet oczywista wadliwość istniejącego wpisu nie przesądza zatem o zasadności powództwa, bowiem sąd nie może poprzestać na wykreśleniu wpisu istniejącego, lecz musi także orzec o wpisie zgodnym ze stanem rzeczywistym (zob. wyrok SN z 11 kwietnia 1963 r., II CR 933/62, OSNCP 1964, Nr 3, poz. 582; z 7 czerwca 2001 r., II CKN 413/00). Sąd nie może uwzględnić powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jeżeli rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie jest tożsamy ze stanem prawnym wskazanym przez powoda, w szczególności, gdy różnica dotyczy rodzaju lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w księdze na miejsce wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym (zob. uchwała SN z 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, Nr 7–8, poz. 113; wyroki SN: z 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, Nr 11, poz. 165; z 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00; z 7 listopada

2008 r., IV CSK 264/08; z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 146/09; z 3 lipca 2015 r., IV CSK 236/15; z 9 sierpnia 2018 r., V CSK 464/17). Wyrok sądu w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej powinien zatem co do zasady obejmować, w polecenie wykreślenia wpisu i wpisania go prawidłowo aczkolwiek nie można wykluczyć, że może okazać się uzasadnione żądanie samego tylko wykreślenia wpisu, np. wygasłej hipoteki czy hipoteki ustanowionej w niewłaściwej formie.

Sąd rozpoznający sprawę nie dokonał oceny zasadności żądania pozwu w powyższym zakresie co czyni zasadnym zarzut skargi kasacyjnej w zakresie dotyczącym naruszenia art. 10 ust. 1 w zw. z art. 79 ust. 1 u.k.w.h. przez nakazanie wykreślenia ujawnionych w księdze wieczystej hipotek, w sytuacji gdy w okolicznościach sprawy zakwestionowano wyłącznie podstawę zmianę wierzyciela hipotecznego, nie zaś podstawę ustanowienia hipotek.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

(M.M.)

[ms]