

Sygn. akt IV Ca 587/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk (spr.), Wanda Dumanowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa U. M.

przeciwko (...) BANK Spółce Akcyjnej z siedzibą
w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego
w S. z dnia 31 sierpnia 2016r., sygn. akt I C 1115/16

oddala apelację

Sygn. akt IV Ca 587/16

UZASADNIENIE

Powódka U. M. wniosła przeciwko (...) Bank Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. VII Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie:

- a) hipoteki umownej zwykłej (...) na sumę 600.649,00 zł zabezpieczającej spłatę kapitału kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 14.07.2009 r., której wierzycielem hipotecznym jest (...) Bank Spółka Akcyjna (...) (...)w Ł. oraz
- b) hipoteki umownej kaucyjnej (...) do sumy 420.454,83 zł zabezpieczającej spłatę odsetek i innych należności wynikających z umowy kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 14.07.2009 r., której wierzycielem hipotecznym jest (...) Bank Spółka Akcyjna (...) (...) w Ł..

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania.

Pozwany (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 31.08.2016r. Sąd Rejonowy powództwo oddalił uczynił to w oparciu o następujący stan faktyczny i rozważania prawne.

Na podstawie umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 14 lipca 2009 r. (...) Bank Spółka Akcyjna w K. udzielił M. M. (1) i U. M. kredytu w kwocie 600.649,76 zł. Strony ustaliły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będzie hipoteka zwykła w wysokości kwoty kredytu oraz hipoteka kaucyjna w złotych polskich do kwoty stanowiącej 70% kwoty kredytu na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 706 mkw położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...) i której właścicielami byli M. i U. B. małżonkowie M. na prawach wspólności ustawowej.

M. i U. B. małżonkowie M. na podstawie pisemnego oświadczenia z dnia 23.07.2009 r. w trybie art. 95 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe ustanowili na rzecz (...) Bank S.A. (...) w Ł.: hipotekę zwykłą w kwocie 600.649,00 zł zabezpieczającą spłatę kapitału kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 14.07.2009 r. oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 420.454,83 zł zabezpieczającą spłatę odsetek i innych należności wynikających z umowy kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 14.07.2009 r. – na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 706 mkw położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...).

Powyższe zostało potwierdzone w oświadczeniu Banku z dnia 23.07.2009 r. podpisanym przez M. M. (4) – Kierownika Zespołu ds. (...) z (...) i B. S. – (...) (...), działających w imieniu (...) Bank S.A. (...) w Ł..

W dniu 31 lipca 2009 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w S. VII Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis wskazanych wyżej hipotek do księgi wieczystej Kw (...). Wniosek złożyła B. S.. Do wniosku załączono następujące dokumenty:

- 1) oświadczenie (...) i M. M. (1) z dnia 23 lipca 2009 r. o ustanowieniu hipotek na rzecz Banku,
- 2) oświadczenie Banku z dnia 23 lipca 2009 r., wystawione na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, podpisane przez M. M. (4) i B. S.,
- 3) poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza kopię pełnomocnictwa rodzajowego z dnia 18 grudnia 2008 r. udzielonego B. S. podpisanego przez G. T. – Wiceprezesa Zarządu i Ł. W. B. – Wiceprezesa Zarządu (...) Bank S.A. w K.;
- 4) poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza kopię pełnomocnictwa rodzajowego z dnia 12 stycznia 2009 r. udzielonego M. M. (4) podpisanego przez G. T. – Wiceprezesa Zarządu i Ł. W. B. – Wiceprezesa Zarządu (...) Bank S.A. w K..

W dniu 26 listopada 2009 r. w dziale IV księgi wieczystej kw nr (...) wpisano:

- a) hipotekę umowną zwykłą na sumę 600.649,00 zł zabezpieczającą spłatę kapitału kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 14.07.2009 r. na rzecz (...) Bank Spółka Akcyjna (...) (...) w Ł. oraz
- b) hipotekę umowną kaucyjną do sumy 420.454,83 zł zabezpieczającą spłatę odsetek i innych należności wynikających z umowy kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 14.07.2009 r. na rzecz (...) Bank Spółka Akcyjna (...) (...) w Ł..

Ł. B. był uprawniony do reprezentacji (...) Bank S.A. w K. z drugim członkiem zarządu albo z prokurentem od 19.08.2004 r. do 20.11.2009 r. G. T. był uprawniony do reprezentacji (...) Bank S.A. w K. z drugim członkiem zarządu albo z prokurentem od 11.07.2006 r. do 24.02.2010 r.

Z dniem 04 stycznia 2010 r. nastąpiło przejście (...) Banku Spółki Akcyjnej w K. przez (...) Bank Spółkę Akcyjną w W. i utworzony został (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W..

Z dniem 01 czerwca 2012 r. nastąpiło połączenie (...) Banku Spółki Akcyjnej z siedzibą w (...) Banku Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. poprzez przeniesienie majątku (...) Bank S.A. w W. (spółka przejmowana) na (...) Bank S.A. w W. (spółka przejmująca). (...) Bank S.A. w W. wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki przejmowanej spółki, jednocześnie zmieniając nazwę z (...) Bank S.A. w W. na (...) Bank S.A. w W..

Powódka U. M. jest obecnie jedynym właścicielem nieruchomości opisanej w księdze wieczystej kw nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powódka wystąpiła w przedmiotowej sprawie z powództwem opartym na treści art. 10 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, iż 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. Przy czym niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, a nadto roszczenie to przysługuje tylko wtedy, gdy wpis tworzący ujawniony stan prawny jest prawomocny, a więc nie może być podważony w drodze środka odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym .

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa. Przedmiotem postępowania dowodowego jest więc ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów.

Następnie Sąd Rejonowy dokonał oceny kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikającego z treści art. 626⁸ § 2 kpc , wskazując, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd wieczystoksięgowy bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a zgodnie z art. 626⁹ kpc sąd oddali wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

W niniejszym postępowaniu do wniosku o wpis w księdze wieczystej hipotek załączono następujące dokumenty:

- 1) oświadczenie (...) i M. M. (1) z dnia 23 lipca 2009 r. o ustanowieniu hipoteki na rzecz pozwanego Banku w formie zwykłej,
- 2) oświadczenie Banku z dnia 23 lipca 2009 r. w formie zwykłej, wystawione na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, podpisane przez M. M. (4) i B. S.,
- 3) pełnomocnictwa rodzajowe udzielone M. M. (5) i B. S. podpisane przez G. T. – Wiceprezesa Zarządu i Ł. W. B. – Wiceprezesa Zarządu.

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe w brzmieniu na dzień 31 lipca 2009 r., tj. dzień złożenia wniosku o wpis hipotek do kw, księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania, warunki spłaty, przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką lub zastawem rejestrowym, mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych (ust. 1). Czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu (ust. 2). Dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku (ust. 3). Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności (ust. 4).

W postanowieniu z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie IV CSK 653/12 Sąd Najwyższy wskazał, że kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie dokumentu bankowego (art. 95 ustawy z 1997 r. - Prawo bankowe)

w zakresie prawidłowości umocowania osób, które ten dokument podpisały. Ocena może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem wnioskodawca zobowiązany jest do załączenia do wniosku takich dokumentów, które potwierdzają udzielenie stosownych pełnomocnictw do złożenia oświadczenia woli oraz uprawnienie konkretnych osób do ich udzielenia. W uzasadnieniu tego postanowienia SN wskazał również, że „zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Za utrwalone uznać należy stanowisko zarówno doktryny jak i judykatury, że badanie treści dokumentów dołączonych do wniosku obejmuje ocenę, czy stanowią one uzasadnioną podstawę wpisu, a w konsekwencji ocenę, czy czynność stanowiąca podstawę wpisu jest skuteczna pod względem materialnoprawnym (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11 (OSNC 2012, Nr 9, poz. 111), z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, niepubl., z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10 (OSNC-ZD 2012, Nr 2, poz. 44), z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09 (OSNC 2011, Nr 2, poz. 21), z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, niepubl., z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 435/03, nie publ.). Niezależnie zatem od tego, czy czynności stanowiącej podstawę wpisu dokonuje osoba fizyczna, czy osoba prawna, sąd ma obowiązek badania skuteczności materialnej tej czynności. Skoro osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie (art. 38 k.c.), to obowiązek ten obejmuje także badanie umocowania osób działających za tę osobę i dokonujących w jej imieniu czynności prawnej. W konsekwencji, kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie dokumentu bankowego (art. 95 pr. bank.) w zakresie prawidłowości umocowania osób, które ten dokument podpisały. Ocena może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem wnioskodawca zobowiązany był do załączenia do wniosku takich dokumentów, które potwierdzały udzielenie stosownych pełnomocnictw do złożenia oświadczenia z dnia 9 lutego 2011 r. oraz uprawnienie konkretnych osób do ich udzielenia.” Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2013 r. w sprawie IV CSK 551/12.

Dokonując w niniejszej sprawie wpisu do księgi wieczystej, naruszono wprawdzie przepisy proceduralne, ale wpis hipotek w księdze wieczystej ostatecznie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu nie istnieje rozbieżność między rzeczywistym stanem prawnym, a ujawnionym w księdze wieczystej. Z odpisu pełnego (...) Bank S.A. w K. wynika, że osoby, które udzieliły pełnomocnictw rodzajowych M. M. (5) i B. S. były uprawnione do jego reprezentacji. Rację ma przy tym strona pozwana twierdząc, że okoliczności podniesione w pozwie winny być podniesione w apelacji od wpisu. Wskazywane uchybienia nie mogą być skuteczną podstawą powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych, zwłaszcza, że stan prawny w przedmiotowej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgłoszone więc powództwo w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest bezprzedmiotowe i podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, zasadzając od powódki jako strony przegrywającej niniejsze postępowanie, na rzecz pozwanego kwotę 81,44 zł. Na kwotę tę składa się: kwota 9,84 zł tytułem notarialnego poświadczenia pełnomocnictwa za zgodność z oryginałem, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwota 24,60 zł tytułem notarialnego poświadczenia odpisu z KRS za zgodność z oryginałem oraz kwota 30 zł tytułem opłaty sądowej od zażalenia na postanowienie z dnia 09 maja 2016 r.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się powódka wywodząc apelację. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając naruszenie przepisów postępowania, tj. ;

-art. 233§1 kpc : poprzez sformułowanie na podstawie materiału dowodnego błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że wpis w księdze wieczystej zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, że złożone do wniosku o wpis w księdze wieczystej dokumenty sporządzone zostały w prawidłowej formie i mogły stanowić podstawę wpisu , nie uznania, iż brak odpisu KRS wnioskującego o wpis hipoteki nie jest przeszkodą w znaczeniu materialnoprawnym, przyjęcie, iż przedmiotowe hipoteki powstały w wyniku pisemnego oświadczenia kredytobiorców, podczas gdy zostały ustanowione na podstawie oświadczenia banku,

-art. 130 kpc i art. 234 kpc, poprzez uznanie, że brak odpisu z KRS-u , który to dokument został przedłożony dopiero na etapie niniejszego postępowania , jest wyłącznie naruszeniem przepisów proceduralnych, podczas gdy jego brak jest przeszkodą w znaczeniu materialnoprawnym do dokonania wpisu, co w konsekwencji doprowadziło do nie rozpoznania istoty sprawy,

-art. 626⁸ §2 kpc, poprzez uznanie, iż w toku niniejszego procesu Bank załączył niezbędne dokumenty , podczas gdy z akt księgi wieczystej wynika , że odpis z KRS-u nie został złączony do wniosku o wpis,

-art.217§2 kpc i art. 626⁸ §2 kpc, poprzez uwzględnienie wniosków i twierdzeń spóźnionych, przedłożonych przez Bank dopiero w toku niniejszego postępowania, nie zaś w toku postępowania przed sądem wieczystoksięgowym o wpis,

- art. 10 u.k.w.h. poprzez jego nie zastawianie i przyjęcie, że w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozwany dołączył wszystkie niezbędne dokumenty podczas, gdy zostało wykazane, że nie było ich w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz błędne przyjęcie, iż ich brak mógł być podzielny jedynie w tym postępowaniu,

naruszenia prawa materialnego, tj.;

-art. 10 u.k.w.h i art. 95 ustęp 1 i 3 Prawa bankowego, poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej zgody jest z rzeczywistym stanem i błędne uznanie, że brak dokumentów narusza przepisy proceduralne, podczas gdy ich brak jest przeszkodą materialnoprawną ,

-art. 38 kc i art. 95 ustęp 1 i 3 Prawa bankowego, poprzez ich niezastosowanie podczas gdy czynność prawna dokona przez osobę prawną, a ocena materialnoprawna takiej czynności musi dotyczyć także umocowania osób działających za podmiot, w imieniu którego czynność została dokonana,

-art. 65 i art. 67 u.kwh poprzez ich zastosowanie do błędnych ustaleń faktycznych, a w konsekwencji błędną subsumcję przez przyjęcie, że przedmiotowe hipoteki zostały prawidłowo ustalone, podczas gdy hipoteki nie powstały, a także niezasadne zastosowanie tych przepisów,

-art. 95 ustęp 1 i 3 Prawa bankowego, poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu , że oświadczenie Banku na podstawie którego zostały ustanowienie hipoteki jest wystarczające do dokonania wpisu , podczas gdy niezbędne jest wykazanie umocowania tych osób do złożenia oświadczenia , a z przedłużonych do wniosku w księdze wieczystej dokumentów brak odpisu z KRS-u potwierdzającego umocowanie.

Mając powyższe zarzuty na względzie, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia i jego poglądy prawne są prawidłowe, Sąd Okręgowy je w pełni akceptuje i bez zbędnego powtarzania przyjmuje za własne (art. 328 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c.). Wbrew wywodom podniesionym przez stronę powodową, Sąd I instancji nie dopuścił się obrazy przepisów prawa materialnego mających wpływ na treść wyroku oraz prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, a wysnutym na tej podstawie wnioskowi nie można zarzucić dowolności, przekroczenia granic logicznego rozumowania, ani błędu w ustaleniach faktycznych. Argumentacja Sądu I instancji nie budzi zastrzeżeń, jest przekonująca i oparta na zasadach prawidłowego rozumowania. Zaprezentowany w motywach zaskarżonego wyroku tok rozumowania Sądu I instancji jest w pełni

przekonywujący i zasługuje na akceptację. Postępowanie dowodowe i ocena zebranego materiału dowodowego przeprowadzone zostały wnikliwie i wszechstronnie, a nadto czynią zadość regule określonej w treści art. 233 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów apelującej, to wskazać przede wszystkim należy na bezsporne okoliczności sprawy, a są nimi zwanie umowy kredytowej w dniu 14 września 2009r., oświadczenia stron umowy o ustanowieniu hipotek. Przy czym oświadczenie za osobę prawną złożyły osoby upoważnione do składania oświadczeń w imieniu Banku, co zostało wykazane dokumentami w postaci wyciągu z KRS-u w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dokument ten bezspornie nie został zaś załączony do wniosku o wpis w księdze wieczystej. Tym samym nie było też sporu jakie dokumenty zostały przez wnioskodawcę załączone do wniosku o wpis w księdze wieczystej.

W tym miejscu odnieść się należy do zarzutu powódki, iż wpisu hipotek dokonano w oparciu jedynie o oświadczenie Banku. Zarówno w aktach księgi wieczystej jak i w dokumentach przedłużonych na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że oświadczenie o ustanowieniu hipotek zostało złożone także i przez ówczesnych właścicieli nieruchomości. Prawdliwość złożonego przez strony umowy oświadczenia była przedmiotem oceny sądu wieczystoksięgowego dokonującego wpisu, jak również, wobec wytoczenia powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h, przez Sąd Rejonowy, który zasadnie nie dopatrył się wadliwości w oświadczeniu stron w ustanowieniu hipotek. Konstrukcja tzw. hipoteki bankowej nie odbiega od ogólnej konstrukcji hipoteki umownej. Jedyną odrębność, jak wynika z art. 95 Prawa bankowego wiąże się z formą oświadczenia woli właściciela nieruchomości oraz podstawą wpisu do księgi wieczystej. Do powstania hipoteki niezbędne jest oświadczenie woli właściciela nieruchomości, a w przypadku hipoteki bankowej może być to także jedynie pisemny dokument wystawiony przez bank – wierzyciela. Dla powstania ograniczonego prawa rzeczowego nie jest w tym przypadku wymagana forma aktu notarialnego, wystarcza w tym celu forma pisemna pod tego rygorem nieważności. Tym samym art. 95 ustęp 4 Prawa bankowego jest przepisem szczególnym do art. 245§2 zd.2 kc. Takie też oświadczenia formie pisemnej zostały przez strony złożone. Podpisy pod tymi dokumentami w imieniu osoby prawnej mogą złożyć członkowie zarządu banku albo jego pełnomocnicy, których umocowanie obejmuje składnię tego typu oświadczeń. Oświadczenie winno także, zgodnie z treścią art. 95 ustęp1 Prawa bankowego, zostać opatrzone pieczęcią banku. Nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej dokument nie spełniający tych wymagań, tj. nie zawierający podpisów umocowanych osób oraz nie opieczętowany pieczęcią banku.

Poza sporem jest, iż do wniosku o wpis nie został załączony dokument, z którego wynikałoby uprawnienie osób do składania w imieniu Banku oświadczeń. W doktrynie dominuje pogląd, w powołaniu się na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c., iż sąd wieczystoksięgowy, w ramach badania treści dokumentów dołączonych do wniosku dokonuje także oceny, czy załączone do wniosku dokumenty stanowią uzasadnioną podstawę wpisu, a w konsekwencji ocenę, czy czynność stanowiąca podstawę wpisu jest skuteczna pod względem materialnoprawnym. Niezależnie zatem od tego, czy czynności stanowiącej podstawę wpisu dokonuje osoba fizyczna, czy osoba prawna, sąd ma obowiązek badania skuteczności materialnej tej czynności. Skoro osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie (art. 38 k.c.), to obowiązek ten obejmuje także badanie umocowania osób działających za tę osobę i dokonujących w jej imieniu czynności prawnej. W konsekwencji, kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie dokumentu bankowego (art. 95 pr. bank.) w zakresie prawidłowości umocowania osób, które ten dokument podpisały. Ocena może być dokonana w postępowaniu wieczystoksięgowym tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem wnioskodawca zobowiązany był do załączenia do wniosku takich dokumentów, które potwierdzały udzielenie stosownych pełnomocnictw dla osób reprezentujących Bank, albowiem w postępowaniu wieczystoksięgowym, w odniesieniu zarówno do sądu pierwszej jak i drugiej instancji wykluczone jest prowadzenie postępowania dowodowego oraz wyłączone jest stosowanie art. 316 k.p.c. Dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu. Odnosić jednak także należy i inne poglądy, w tym i najdalej idący, że postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest wymagane załączenie do wniosku oryginałów ani kopii pełnomocnictw oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiany w zakresie dowodzenia w związku z treścią jawną w rejestrze sądowym świadczą o konieczności ponownej oceny okoliczności skutków braku załączenia do wniosku odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego. Tym

mniej powyższe uwagi dotyczą postępowania wieczystoksięgowego. Przyjmując stanowisko zawarte w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013r., IV CSK 653/12, to stwierdzić należy, że wystąpiła przeszkoda w dokonaniu wpisu, co winno skutkować oddaleniem wniosku, a w przypadku jego uwzględnienia zasadnym jego zaskarżeniem. W przedmiotowej sprawie wpis się uprawomocnił, nie został wzruszony.

Z uwagi na wyartykułowaną w art. 3 u.k.w.h zasadę domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustawodawca w ustawie o księgach wieczystych i hipotece przewidział dwa sposoby usunięcia mogących zaistnieć niezgodności, a mianowicie przewidziany w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i art. 6268 k.p.c. tryb postępowania nieprocesowego wieczystoksięgowego oraz w art. 10 u.k.w.h. tryb postępowania procesowego o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Usunięcie niezgodności w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. będzie dotyczyło z reguły takich sytuacji, w których zmiana stanu prawnego nieruchomości nastąpiła już po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej na skutek zdarzeń cywilnoprawnych bądź czynności cywilnoprawnych. W takich sytuacjach tryb postępowania procesowego przewidziany w art. 10 u.k.w.h. będzie miał zastosowanie jedynie wyjątkowo, a więc wówczas, gdy zmiana ta nie będzie mogła być wykazana ani orzeczeniem sądu ani innymi odpowiednimi dokumentami.

Powódka swoje powództwo w niniejszej sprawie oparła na treści art. 10 u.k.w.h. Tym samym podnoszone w apelacji zarzuty dotyczące postępowania wieczystoksięgowego winny być ocenione jedynie poprzez pryzmat przesłanek z cytowanego wyżej przepisu.

Zgodnie zaś art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 z późn. zm.), 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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, u podstaw którego znajduje się zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Warunkiem koniecznym skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem. Legitymację czynną w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma zaś ten, w czym leży to interesie. Interes prawny ma zawsze osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia. A zatem w niniejszej sprawie powódka miała interes prawny w żądaniu ustalenia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej w oparciu o treść art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Jak już wyżej wskazano, uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa. Przedmiotem postępowania dowodowego jest zaś ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Proces o uzgodnienie różni się zasadniczo od postępowania o wpis. W postępowaniu, które toczy się w trybie art. 10 u.k.w.h można skorzystać ze wszystkich środków dowodowych, nie obowiązuje ograniczenie dowodowe określone w art. 232 §2 kpc. Ciężar udowodnienia spoczywa zasadniczo na powodzie. Niekiedy jednak ciężar wykazania pewnych faktów może być przypisany pozwanemu. I z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie, co czyni niezasadnym zarzut apelującej o sprekludowanych dowodach przedstawionych przez pozwanego w postaci odpisu z KRS-u złożonego dopiero na etapie niniejszego postępowania.

Niezgodność, o której mowa w art. 10 u.k.w.h można rozumieć w dwóch ujęciach – wąskim i szerokim. Szerokie pojęcie niezgodności obejmuje zarówno niezgodność wynikającą ze zmiany stanu prawnego nieruchomości zaistniałą po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, jak i niezgodność „pierwotną”, istniejącą w chwili jego dokonania. Niezgodność

w ujęciu wąskim oznaczać zaś będzie jedynie tę o charakterze pierwotnym, istniejącą w chwili dokonywania wpisu. W doktrynie i orzecznictwie dominuje pogląd, zgodnie z którym art. 10 u.k.w.h. znajduje zastosowanie co do zasady wówczas, gdy niezgodność ma charakter pierwotny. W takich sytuacjach zachodzi bowiem konieczność obalenia domniemania, o którym mowa w art. 3 u.k.w.h., zaś to, z uwagi na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, jest możliwe jedynie w toku postępowania procesowego.

W przedmiotowej sprawie jako okoliczność bezsporną strony wskazały zarówno zwanie umowy kredytu hipotecznego, jak i ustanowienie zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipotek, poza sporem jest też, że załączony do wniosku wieczystoksięgowego dokument w postaci oświadczenia Banku zawiera podpisy osób umocowanych do złożenia w imieniu osoby prawnej oświadczeń, jak również dokument opatrzony jest pieczęcią Banku, tym samym zachowana została forma określona w treści art. 95 Prawa bankowego. Powódka nie kwestowała nie tylko formy dokumentu ale także i jego treści. Jedyny zarzut dotyczył braku wykazania na etapie postępowania wieczystoksięgowego uprawnień osób do złożenia w imieniu osoby prawnej oświadczeń, dokumentu złożonego dopiero w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy w tym zakresie podziela stanowisko Sądu Rejonowego, który ostatecznie oddalając powództwo odwołał się do orzecznika Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1999r. , III CKN 172/98, że nie zawsze wpis, którego dokonano w księdze bez przedstawienia wymaganego dokumentu stanowiącego podstawę wpisu prowadzi do niezgodności. Niezgodność powstaje, gdy takiego dokumentu nie ma w ogóle albo nie został sporządzony w wymaganej formie. Oznacza to, że rozpoznając powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisanej w dziale IV hipoteki, sąd bada czy wpis hipoteki jest zgodny z prawem materialnym, choćby podstawa jego dokonania była wadliwa. W przedmiotowej zaś sprawie z załączonego do sprawy wyciągu z KRS-u wynika, usprawienie osób do działania w imieniu pozwanego Banku .

Mając powyższe na względzie, apelacje jako niezasadna, na podstawie art. 385 kpc, należało oddalić.