

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Danuta Mietlicka
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. D.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie  
z dnia 26 maja 2014 r. sygn. akt IX GC 571/13

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) zasądzoną w punkcie I kwotę 148 448,18 zł obniża do kwoty 5 775 (pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2013 roku z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej spółki do dwóch nieruchomości objętych hipoteką kaucyjną łączną dla których prowadzone są księgi wieczyste KW nr (...) i KW nr (...) w Sądzie Rejonowym w H., do kwoty 200 000 (dwustu tysięcy) zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

2) w punkcie III zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. D. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w H. kwotę 3 617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację;

III. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. D. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w H. kwotę 10 123 (dziesięć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2014 roku Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w G. D. przeciwko (...) Sp. z o.o. w H. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powódki 148 448,18 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 października 2013 roku do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do dwóch nieruchomości objętych hipoteką kaucyjną łączną, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KW nr (...) i KW (...) prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w H..

W pozostałej części oddalił powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 9174, 76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił, że (...) Spółka z o.o. w G. D. zawarła w dniu 30 sierpnia 2007r. z (...) Spółką z o.o. w C. umowę handlową z umową przechowania (umowa k. 37).

Na podstawie aneksu do umowy z dnia 4 lutego 2011r. i oświadczenia złożonego przez Spółkę (...) w dniu 7 lutego 2011r. ustanowiona została hipoteka umowna łączna, na nieruchomościach oznaczonych nr (...) o pow. o, 1982 ha oraz nr (...) o pow. o, 0934 ha położonych w obrębie P., objętych księgami wieczystymi KW nr (...) i KW (...) prowadzonymi przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w H.. Hipoteka miała zabezpieczać wszelkie wierzytelności z wzmiankowanej umowy z dnia 30 sierpnia 2007 zarówno istniejące oraz przyszłe, a także należności uboczne także z innych tytułów pomiędzy tymi stronami (akt notarialny, k. 35, umowa k. 37, odpisy z ksiąg wieczystych k. od 22 do 32).

W dniu 10 czerwca 2011roku pozwana (...) Spółka z o.o. nabyła od Spółki (...) nieruchomości obciążone wzmiankowanymi hipotekami.

Powodowa Spółka wystąpiła przeciwko Spółce (...) z pozwem z dnia 27 lipca 2011 roku, o zapłatę i uzyskała przeciwko niej tytuł wykonawczy w postaci prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 8 sierpnia 2011, którym Sąd zasądził tytułem sumy głównej – 142 673,18 zł, tytułem skapitalizowanych odsetek na dzień wykupu weksla kwotę 12 328,03zł, i tytułem skapitalizowanych odsetek od wpłat dokonanych z opóźnieniem kwotę 11 845, 12 (k. 42).

Egzekucja tych sum w ramach prowadzonego przeciwko Spółce (...) postępowania egzekucyjnego okazała się bezskuteczna (k. 52 do 54).

W związku z powyższym powodowa Spółka wezwała w dniu 21 października 2013 roku do zapłaty pozwaną Spółę (...) jako dłużnika rzeczowego do zapłaty zasądzonych kwot w terminie do dnia 27 października 2013r. (k. 55), a następnie w dniu 28 października 2013 roku wniósł pozew w sprawie niniejszej (k. 64).

W sprawie sporna była jedynie zasada i zakres odpowiedzialności pozwanej spółki jako dłużnika rzeczowego.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie jest częściowo uzasadnione.

Sąd stwierdził, że pozwana Spółka jest dłużnikiem rzeczowym, którego nieruchomości są obciążone hipoteką zabezpieczającą wszelkie wierzytelności powodowej Spółki wobec dłużnika osobistego Spółki (...) – do wskazanej kwoty maksymalnej, czyli do kwoty 200 000zł.

Pozwany nie kwestionował wierzytelności Spółki (...) wobec Spółki (...) dochodzonych pozwem w sprawie niniejszej, które były stwierdzone prawomocnym nakazem sądowym wydanym w sprawie (...). Pozwana Spółka podniosła jednakże zarzut przedawnienia roszczenia, a nadto twierdziła, że zgodnie z wpisem w księdze wieczystej hipoteka zabezpiecza jedynie odsetki i inne należności uboczne, a nie należność główną wynikającą z umowy.

Sąd Okręgowy nie uznał, drugiego z zarzutów za uzasadniony. Sąd stwierdził, że „wobec lakoniczności wpisu w księdze wieczystej” dotyczącego zakresu zabezpieczenia hipoteką, jego zdaniem decyduje treść oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zawarta w akcie notarialnym. Wynika z niej, że hipoteka zabezpiecza wszelkie wierzytelności pomiędzy

stronami wynikające z zawartej umowy, istniejące i przyszłe, w tym należności uboczne. Na tej podstawie Sąd uznał, że hipoteką są objęte wszelkie wierzytelności dochodzone pozwem do kwoty zabezpieczenia, czyli 200 000zł.

Natomiast za uzasadniony Sąd uznał podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia w części dotyczącej odsetek zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 8 sierpnia 2011r.

Sąd wywiódł, że wierzytelności dochodzone przez powodową Spółkę wynikają z umowy sprzedaży, a w konsekwencji termin przedawnienia odsetek wynosi dwa lata [art. 554 kc].

W ocenie Sądu należało przyjąć, że w dacie wydania nakazu zapłaty w sprawie (...), tj. w dniu 8 sierpnia 2011r. wierzytelności odsetkowe były wymagalne. Wystąpienie z pozwem nakazowym przeciwko dłużnikowi osobistemu – Spółce (...), nie przerwało biegu przedawnienia roszczenia wobec pozwanej Spółki (...) jako dłużnikowi rzeczowemu. Ponieważ powodowa Spółka wystąpiła z pozwem w sprawie niniejszej 28 października 2013r., tj. po upływie dwóch latach od dnia 8 sierpnia 2011r., Sąd uznał, że roszczenie o należności uboczne w postaci odsetek przedawniło się.

Z tych względów Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek. W tej części wyrok uprawomocnił się wobec jego niezaskarżenia przez powodową Spółkę.

Natomiast Sąd uwzględnił żądanie w części dotyczącej zasądzenia kosztów procesu z postępowania nakazowego bowiem jako należność uboczna jest ona objęta zabezpieczeniem hipotecznym i stała się wymagalna dopiero z chwilą uprawomocnienia wyroku sądu II instancji, co nastąpiło w dniu 22 marca 2013r. [w sprawie nakazowej k. 47v.], a więc w stosunku do tych należności termin przedawnienia jeszcze nie upłynął.

Ponadto Sąd zasądził odsetki na podstawie art. 481 § 1 kc. Powodowa Spółka wyznaczyła pozwanej termin do zapłaty do dnia 27 października 2013 roku. Sąd zasądził odsetki od dnia 28 października 2013r.

Koszty zostały stosunkowo rozdzielone zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 100 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i zarzucając mu :

1. rażące naruszenie następujących przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na wynik sprawy:

a) art. 316 kpc, art. 233 §1 kpc i art. 227 kpc

- przez błędne ustalenia, iż hipoteka obciążająca nieruchomości należącą do pozwanego zabezpieczała całą należność przysługującą powodowi z tytułu umowy sprzedaży i przechowania, gdy hipoteka ta dotyczyła jedynie odsetek i należności ubocznych co wynika wprost z wpisu,

- pominięcie, iż przedmiotowa hipoteka była hipoteką umowną kaucyjną, a więc mogła zabezpieczać jedynie wierzytelności, których wysokość w chwili ustanowienia nie była znana,

b) art. 365 § 1 kpc przez niezastosowanie, gdy wpis jest rodzajem orzeczenia, które jak każde inne orzeczenie wiąże sąd, a zgodnie z tym orzeczeniem hipoteka zabezpiecza jedynie odsetki i należności uboczne,

2. naruszenie prawa materialnego tj:

- art. 2 zd. 2 i art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez niezastosowanie tych norm, w sytuacji gdy pozwany działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej nabył nieruchomości obciążoną hipoteką kaucyjną zabezpieczającą jedynie odsetki i koszty uboczne,

- art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy gdy dyspozycja tej normy nakazuje w przypadku stwierdzenia niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym rozstrzygać na korzyść tego, który nabył własność od osoby uprawnionej wedle księgi wieczystej, a więc przedmiotowej sprawie jeżeli sąd stwierdził, że wpis hipoteki był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym bowiem hipoteka zabezpiecza

wszystkie należności wynikające z umowy sprzedaży i przechowania, to pozwanego obciąża jedynie hipoteka obejmująca jedynie wierzytelności wynikające z treści księgi wieczystej,

- art. 102 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych w wersji obowiązującej do 20 lutego 2011 roku przez niezastosowanie, gdy hipoteka kaucyjna zabezpieczać mogła jedynie wierzytelności, których wysokość nie była znana, a w chwili ustanowienia hipoteki przez powoda i Spółkę (...) wysokość należności przysługujących temu pierwszemu była oznaczona.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Powodowa Spółka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacja jest uzasadniona.

Uzasadnione są zarzuty apelacji dotyczące wadliwej oceny Sądu Okręgowego zakresu hipotek obciążających nieruchomości pozwanej Spółki (...). Sąd Okręgowy wskazał na lakoniczność wpisu dotyczących hipotek w księgach wieczystych i uznał, że w tym stanie faktycznym dla wyjaśnienia rzeczywistego zakresu zabezpieczenia objętego hipoteką decydujące znaczenie ma treść oświadczenia o ustanowieniu hipotek, zawarta w umowie z dnia 7 lutego 2011r. [ k.33].

Sąd Okręgowy pominął jednakże fakt, że oświadczenia o ustanowieniu hipoteki nie składała pozwana Spółka, ale poprzedni właściciel nieruchomości Spółka (...). Już tylko z tego względu sama treść oświadczenia o ustanowieniu hipoteki nie mogła wpływać na zakres odpowiedzialności pozwanej Spółki (...) jako wyłącznie dłużnika rzeczowego. Dla określenia zakresu odpowiedzialności dłużnika rzeczowego istotna jest bowiem treść wpisu hipoteki zamieszczona w księdze wieczystej.

Zgodnie z art.67 ukwh do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Wpis hipoteki w księdze wieczystej jest orzeczeniem (art. 626<sup>8</sup> § 6 zd. 1 k.p.c.). Sąd dokonując wpisu nie wydaje osobnego postanowienia w tej sprawie. Wpis hipoteki ma charakter konstytutywny (art. 67). Hipoteka powstaje dopiero po ujawnieniu jej w księdze wieczystej, z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku (art. 29). Przepisy prawa materialnego ustanawiające zasadę wpisu do księgi wieczystej jako przesłankę powstania prawa, wiążą zmianę stanu prawnego nieruchomości z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem (np. art. 67 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Powyższe oznacza, że skoro dla ustanowienia hipoteki konieczny jest wpis w księdze wieczystej, to jedynie treść tego wpisu określa zakres zabezpieczenia hipotecznego.

Wadliwie dokonany wpis hipoteki może być zaskarżony apelacją, a w przypadku jego uprawomocnienia może być podważony wyłącznie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym [art. 10 ukwh ] . Wpisana hipoteka korzysta z jawności materialnej. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisu hipoteki w księdze wieczystej (art. 2 zd. 2). Wreszcie obowiązuje domniemanie prawne, że hipoteka ujawniona w księdze wieczystej jest wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1).

Z tych względów w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy w celu zbadania zakresu odpowiedzialności pozwanej Spółki (...), jako dłużnika rzeczowego, był zobowiązany do ograniczenia się do zbadania treści wpisu hipoteki w księgach wieczystych urządzonych dla przedmiotowych nieruchomości. W obydwu księgach wieczystych treść wpisu o ustanowieniu hipoteki była jasna. Hipoteki obejmowały: „spłatę odsetek i należności ubocznych” [k.24v, k.30]. Zatem brak było podstaw do uznania, że wpisana hipoteka zabezpiecza także inne wierzytelności, a w konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, że zakres odpowiedzialności dłużnika rzeczowego jest większy aniżeli wynika z ujawnionego wpisu.

Niezależnie od konstytutywności wpisu hipoteki pamiętać należy o tym, że pozwaną Spółkę (...) jako nabywcę nieruchomości na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2011r. chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

zdefiniowana w art. 5 ukwł. Przepis ten stanowi, że "w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe". Funkcją rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest ochrona bezpieczeństwa obrotu.

Skoro zatem pozwana Spółka (...) nabywała nieruchomości obciążone hipoteką i zgodnie z ujawnionym wpisem hipoteka ta zabezpieczała wyłącznie „spłatę odsetek i innych należności ubocznych” wynikających z umowy zawartej pomiędzy Spółką (...) i Spółką (...), to w zakresie obciążenia nabywanej nieruchomości hipoteką, pozwaną Spółkę chroni rękojmią publiczną ksiąg wieczystych. Oznacza to, że nabywane przez pozwaną Spółę nieruchomości nie mogły być obciążone hipoteką w większym zakresie aniżeli wynikało to z treści wpisu dotyczącego hipoteki w księgach wieczystych. Zgodnie z art. 7 kc jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jest to domniemanie prawne, które z mocy art. 234 kpc wiąże sąd, dopóki nie zostanie ono obalone wskutek postępowania dowodowego. Powodowa Spółka w sprawie niniejszej nie podjęła żadnej inicjatywy w celu podważenia domniemania, że pozwana Spółka nabywając nieruchomość działała w złej wierze. Z tego względu jej twierdzenia zawarte w odpowiedzi na apelację sugerujące brak dobrej wiary po stronie pozwanej Spółki jako nabywcy nieruchomości uznać należy za bezskuteczne.

Z tych względów w ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do uwzględnienia powództwa w części odpowiadającej wierzytelności głównej przysługującej Spółce (...) w stosunku do Spółki (...) wynikającej z umowy zawartej pomiędzy tymi spółkami w dniu 30 sierpnia 2007r. Treść wpisu hipoteki nie pozwalała na uznanie, że hipoteka zabezpiecza inne wierzytelności aniżeli „spłatę odsetek i innych należności ubocznych”.

Ponieważ Sąd Okręgowy oddalił powództwo powódki w części żądającej zasądzenia odsetek ze względu na przedawnienie roszczenia i w tym zakresie wyrok jest prawomocny, Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powodowej Spółki w stosunku do pozwanej Spółki jako dłużnika rzeczowego jest uzasadnione wyłącznie w zakresie kosztów postępowania poniesionych w sprawie (...) w wysokości zgłoszonej przez pełnomocnika powódki – 5 775zł [k. 125]. Koszty te bowiem należy uznać za „należności uboczne” objęte hipoteką i nieprzedawnione.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w pkt I wyroku obniżył zasądzoną kwotę 148 448,18zł do kwoty 5 775zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej Spółki jedynie do nieruchomości objętych hipoteką i do wysokości hipoteki, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego element oznaczoności, dotyczy także roszczenia obejmującego ustawowe odsetki za opóźnienie, określane w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 359 § 3 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że hipoteka zwykła obejmuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c. [wyrok SN z dnia 20 lutego 2015r. , V CSK 329/14]. Z tego względu zachodziła potrzeba ograniczenia odpowiedzialności pozwanej z tytułu odsetek za opóźnienie do wysokości 200 000zł, stanowiącej górną granicę odpowiedzialności pozwanej.

Zarzut naruszenia przez Sąd art. 102 ust. 1 ukwł nie był uzasadniony. Niewątpliwie wpisana hipoteka była hipoteką kaucyjną. Zarzut jakoby hipoteka kaucyjna nie mogła być ustanowiona gdyż w momencie ustanawiania hipoteki wysokość wierzytelności była znana stronom umowy, nie jest oczywiście uzasadniony. Hipoteka została bowiem ustanowiona w celu zabezpieczenia także roszczeń przyszłych, stąd potrzeba i zasadność ustanowienia hipoteki kaucyjnej. Okoliczność ta nie ma jednak żadnego znaczenia dla oceny zasadności roszczenia wobec pozwanej Spółki jako dłużnika rzeczowego, gdyż zakres jej odpowiedzialności wynika wyłącznie z treści wpisu określającego zakres hipoteki.

Wobec uwzględnienia powództwa jedynie w nieznacznej części żądania [2%] Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc zmienił wyrok w pkt III w ten sposób, że zasądził od (...) Sp. z o.o. w G. D. na rzecz (...) Sp. z o.o. w H. koszty zastępstwa prawnego w wysokości 3 617zł ustalone na podstawie § 2 ust. 2 i § 6 pkt 6 Rozporządzenie Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [ Dz.U. 163, poz.1348].

W pozostałym zakresie Sąd oddalił apelację jako bezzasadną. Wobec uwzględnienia apelacji w znacznej części Sąd zasądził od powodowej Spółki na rzecz pozwanej Spółki 10 123zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym. Na koszty złożyły się kwota opłaty sądowej od apelacji [k.189] i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2 700zł ustalone na podstawie § 2 ust. 2 w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 cyt. wyżej Rozporządzenia.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił w rozliczeniu kosztów postępowania zażaleniowego przez Sądem Najwyższym, gdyż sporządzenie apelacji, która pierwotnie nie zawierała zarzutów i ich uzasadnienia świadczy o niskim poziomie profesjonalizmu pełnomocnika skutkujące przewlekłością postępowania apelacyjnego.