

Sygn. akt I C 1078/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Śmigiel

Protokolant: Rafał Płóciennik

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W.

przeciwko J. M.

o zapłatę

w wyniku rozpoznania zarzutów pozwanego od nakazu zapłaty z dnia 23 czerwca 2014r.

utrzymuje w całości w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, wydany przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w dniu 23 czerwca 2014r., sygnatura akt I Nc 400/14.

Sygn. akt I C 1078/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2015 r. strona powodowa (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. reprezentowany przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych (...) S.A. z siedzibą w W., działająca za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwany J. M. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 130.000 zł z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej obciążającej nieruchomości położoną we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wraz z kosztami procesu w kwocie 5.302 zł oraz wniosła o zastrzeżenie pozwanemu w nakazie zapłaty prawo do powołania się w postępowaniu egzekucyjnym na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu wskazano, że wierzytelność dochodzona przez powoda wynika z umowy kredytu nr (...) z dnia 2 marca 2000 r. zawartej z Bankiem (...) Spółką Akcyjną w K. (obecnie (...) Bank (...) S.A.) tj. poprzednim wierzycielem, a H. W. działającym jako właściciel firmy (...) we W.. W umowie strony postanowiły, że jedno z zabezpieczeń umowy będzie stanowiła hipoteka kaucyjna do kwoty 130.000 zł na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) (obecnie: (...)). W dniu 14 sierpnia 2003 r. H. W., któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dokonał zbycia tego prawa na pozwanego J. M.. Przy zawarciu przedmiotowej umowy w imieniu J. M. działała B. S. L. (1), na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa.

Na podstawie umowy cesji wierzytelności zawartej między stroną powodową a poprzednim wierzycielem w dniu 3 października 2011 r. nabyła ona pakiet wierzytelności, w tym wierzytelność dochodzoną w niniejszym postępowaniu. Z umowy cesji wynika, że wraz z wierzytelnościami przeniesione zostały zabezpieczenia, w tym hipoteki. W dniu 21 października 2011 r. strona powodowa wezwała kredytobiorcę do zapłaty i poinformowała go o cesji. Następnie, w dniu 6 listopada 2013 r. skierowała wezwanie do zapłaty przeciwko pozwanemu, jako dłużnikowi hipotecznemu. Wezwanie

to nie zostało podjęte przez pozwanego. Do dnia dzisiejszego wierzytelność przysługująca stronie powodowej nie została spłacona.

Strona powodowa wskazała dodatkowo, powołując się na treść art. 319 k.p.c., że Sąd w wyroku powinien zastrzec pozwanemu prawo powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności, gdyż możliwość powoływania się w tytule egzekucyjnym na ograniczenie odpowiedzialności istnieje tylko, gdy ograniczenie to zostało zastrzeżone w tytule egzekucyjnym.

Nakazem zapłaty z dnia 23 czerwca 2015 r., wydanym w postępowaniu nakazowym, orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pismem z dnia 29 lipca 2015 r. pozwany J. M. wniósł zarzuty do wydanego nakazu zapłaty wnosząc o uchYLENIE go w całości, oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że przystępując w dniu 14 sierpnia 2003 r. do umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...), pozostawał w przekonaniu, iż dla wymienionej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. Takie oświadczenie zostało zawarte w treści umowy przez zbywcę, a dokonujący czynności notariusz działał na podsądzie oświadczenia zbywcy i zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...), które okazano do aktu.

Zdaniem pozwanego nie może on ponosić negatywnych konsekwencji tego, że rzeczywisty stan prawny w dacie przystąpienia do aktu pozostawał inny niż faktyczny. Gdyby pozwany miał świadomość tego, że dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest księga wieczysta to z pewnością skorzystałby z możliwości jej przejrzenia i powzięcia wiadomości o istniejących ograniczonych prawach rzeczowych. W dacie zawierania umowy pozwany nie wiedział o prowadzonej dla lokalu odrębnej księdze wieczystej, o czym świadczy jego wniosek do Sądu Rejonowego z dnia 25 września 2003 r. o założenie księgi wieczystej. Niezwłocznie po ujawnieniu okoliczności, że przedmiotowy lokal nie tylko posiada urzędową księgę wieczystą, ale przede wszystkim ujawnione są w niej prawa i roszczenia podmiotu trzeciego pozwany złożył zawiadomienie o oszustwie do Prokuratury. Prokuratura Okręgowa we Wrocławiu pod sygn. akt VI Ds. 5/06 prowadziła postępowanie przeciwko zbywcy. Pozwany nie mógł się jednocześnie zdecydować na podjęcie czynności mających na celu unieważnienie dokonanej transakcji, bowiem doprowadziłoby to do sytuacji, w której własność lokalu powróciłaby do zbywcy, a uiszczona cena nie zostałaby zwrócona, bowiem w tym czasie pozwany powziął informację, że zbywca posiada olbrzymie długi i przebywa w zakładzie karnym w związku z licznymi przestępstwami gospodarczymi.

Pozwany podniósł zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powoda, które nie zasługuje na ochronę. W ocenie pozwanego powód powinien w pierwszej kolejności egzekwować swoje roszczenie od dłużnika, który dokonywał czynności z bankiem, nie zaś od pozwanego. Pozwany wskazał, że na zakup przedmiotowego lokalu zaciągnął kredyt, który spłaca do dziś, w lokal zainwestował znaczne środki i nie jest w stanie wyasygnować na rzecz powoda dochodzonej kwoty, tak, by uchronić mieszkanie przed egzekucją.

Pozwany zarzucił także, że strona powodowa w żaden sposób nie wykazała następstwa prawnego Banku (...) - strony umowy kredytu i (...) Banku (...) - strony umowy cesji, co budzi wątpliwości co do skuteczności przelewu wierzytelności dokonanego między wierzycielem pierwotnym i wtórnym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 marca 2000 r. H. W., jako kredytobiorca, zawarł z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w K., jako kredytodawcą, umowę o kredyt indeksowany krótkoterminowy nr (...). Strony umowy ustaliły prawne zabezpieczenie kredytu w formie ustanowienia hipoteki kaucyjnej do kwoty 130.000 zł na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) stanowiącej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu H. W., dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi KW nr (...).

Hipoteka o treści wynikającej z powyższej umowy ujawniona została w prowadzonej dla lokalu księdze wieczystej.

Dowód:

umowa nr (...) wraz z aneksami k. 9-17, odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 18-22

W dniu 14 sierpnia 2003 r. H. W., jako zbywca, zawarł z J. M., jako nabywcą, umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Przy zawieraniu umowy J. M. reprezentowany był przez swoją siostrę - B. S. L. (1), na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa. W trakcie zawierania umowy zbywca zapewnił, że przedmiotowe prawo wolne jest od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, że nie jest prowadzone przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, że nie jest założona dla niego księga wieczysta oraz, że lokal ten stanowi jego wyłączny majątek. Do aktu okazano pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. z dnia 31 lipca 2003 r. stwierdzające, że H. W. jest członkiem tej Spółdzielni i posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) we W. przy ul. (...).

Dowód:

wypis z aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2003 r. k. 23-24

Zawierając umowę sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2003 r. J. M. nie wiedział, że dla lokalu położonego we W. przy ul. (...) założona została księga wieczysta, nie wiedział również o wpisanym w tej księdze zabezpieczeniu hipotecznym. Dowiedział się o powyższym na skutek złożenia w dniu 25 września 2003 r. wniosku o założenie księgi wieczystej dla nabytego prawa.

Dowód:

przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 30 października 2015 r., protokół rozprawy czas nagrania 00:15:55-00:25:55

W dniu 3 października 2011 r. (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. zawarł z (...) Bankiem (...) S.A. umowę cesji przysługujących Bankowi wierzytelności. Przez zawarcie przedmiotowej umowy (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. nabył wierzytelność z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej obciążającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego we W. przy ul. (...).

Dowód:

wyciąg z umowy cesji z dnia 3 października 2011 r. wraz z załącznikami k. 25-56

Pismem z dnia 6 listopada 2013 r. J. M. wezwany został przez (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 130.000 zł.

Dowód:

wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 57-58

Sąd zważył, co następuje:

Zarzuty pozwanego zgłoszone do nakazu zapłaty z dnia 23 czerwca 2014 r. wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu nie zasługiwały na uwzględnienie, co skutkowało utrzymaniem nakazu zapłaty w mocy.

Rekonstruuując stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na dokumentach zaoferowanych przez strony, dając im wiarę w pełni. Dokumenty te sporządzone zostały bowiem przez powołane do tego osoby w ramach ich kompetencji, a ich prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana przez żadną ze stron niniejszego procesu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na dowodzie z przesłuchania pozwanego. Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom pozwanego w tej części, w której wskazuje on, że H. W., przystępując do zawarcia umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu legitymował się aktualnym zaświadczeniem wystawionym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w którym zaświadczone, że dla lokalu położonego we W. przy ul. (...) nie została założona księga wieczysta, że widział to zaświadczenie osobiście oraz, że przedstawienie tego dokumentu znalazło swój wyraz w sporządzonym akcie notarialnym. Powyższe stoi w sprzeczności z informacjami wynikającymi ze sporządzonego wówczas aktu notarialnego, gdzie zawarto jedynie wzmiankę o zaświadczeniu stwierdzającym, że H. W. jest członkiem tej Spółdzielni i posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) we W. przy ul. (...). Dodatkowo, pozwany nie mógł widzieć powoływanego przez siebie dokumentu w dniu zawarcia umowy, skoro nie stawał do aktu osobiście, a za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika w osobie B. Steiner F Lustgarten. Wskazania wymaga przy tym, że nawet gdyby przyjąć prawdziwość twierdzenia o istnieniu powoływanego przez pozwanego zaświadczenia, to okoliczność ta i tak pozostaje bez wpływu na wynik niniejszego postępowania, a to ze względów jak poniżej.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie budzi jednocześnie wątpliwości wskazywana przez pozwanego okoliczność, że wprowadzony on został w błąd (przynajmniej w potocznym tego słowa rozumieniu, Sąd w procesie nie badał kwestii ewentualnych wad oświadczenia woli powoda jako nabywcy lokalu) przez zbywcę własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przy ul. (...) we W. H. W. co do tego, że zbywane prawo wolne jest od obciążeń i że nie jest prowadzona dla niego księga wieczysta. Oświadczenie tej treści zawarte zostało bowiem w akcie notarialnym sporządzonym dla zbycia prawa, a jak wynika z odpisu KW nr (...), nie było ono prawdziwe. Jednocześnie pozwany przyznał, że nie próbował on nigdy wzruszyć umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, w szczególności poprzez powołanie się na wady oświadczenia woli, argumentując, że gdy dowiedział się o wadzie, wiedział już jednocześnie, że zbywca jest dłużnikiem Skarbu Państwa na wielomilionowe kwoty oraz, że próby wzruszenia umowy doprowadziłyby do tego, że nie odzyskałby ceny sprzedaży, a utraciłby prawo do lokalu. W tym stanie rzeczy pozwany powoływał się na zasady współżycia społecznego i naruszenie prawa podmiotowego przez powoda poprzez dochodzenie roszczenia stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania. W ocenie Sądu argumentacja ta nie zasługiwała jednak na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że swoje roszczenia związane z nabyciem prawa obciążonego hipoteką pozwany może kierować do zbywcy nieruchomości bądź to w postaci roszczenia odszkodowawczego, bądź też w postaci roszczenia o zapłatę, w oparciu o art. 518 k.c. Odpowiedzialności za powyższą okoliczność nie może w żadnym razie ponosić obecny wierzyciel hipoteczny. Po wtóre, za niezasadną uznać należy argumentację pozwanego, że wierzyciel hipoteczny powinien w pierwszej kolejności dochodzić zaspokojenia swojego roszczenia od dłużnika głównego, nie zaś od pozwanego. W myśl przepisów art. 65 ust. 1 KWH wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością. Przedmiotem hipoteki może być również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (art. 65 ust. 4 KWH). Wskazany przepis przyznaje wierzycielowi hipotecznemu uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie - celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości. Z samej istoty instytucji hipoteki wynika, że zachowuje ona skuteczność prawną niezależnie od zmian podmiotowych po stronie właściciela obciążonej nieruchomości (skuteczność erga omnes). Skoro zmiana właściciela nie ma wpływu na istnienie hipoteki (z zastrzeżeniem przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ustanowionej w art. 5-9 KWH), a ustanowienie hipoteki stanowi dla wierzyciela rodzaj zabezpieczenia przed niewypłacalnością dłużnika, to nie sposób uznać, że nadużywa on swojego prawa podmiotowego dochodząc spłaty należności od każdorazowego właściciela obciążonego prawa.

Wskazać należy, że zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali zostało prawnie dopuszczone od 15 marca 1992 r. W tym dniu do ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej KWH) dodano przepis art. 24¹, zgodnie z którym księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu odpowiednie zastosowanie mają przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości. Od tej daty

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być także przedmiotem hipoteki (art. 65 ust. 2 pkt 2 KWH). Fundamentalnym celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 KWH). Zasada jawności ksiąg wieczystych jest pojmowana w dwóch aspektach: formalnej jawności ksiąg wieczystych (art. 2 KWH) i materialnej jawności ksiąg wieczystych (art. 3 KWH). Formalna jawność ksiąg wieczystych oznacza swobodny dostęp do księgi wieczystej, ale wywołuje to naturalne następstwo, że nie można się zasłaniać niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Domniemanie jawności materialnej oznacza, że prawo jawne zostało wpisane w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że samo przekonanie pozwanego, że nabywane przez niego prawo nie ma założonej księgi wieczystej i, że wolne jest ono od obciążeń pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu pozwany nie dołożył bowiem należytej staranności przy zawieraniu transakcji nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Jak wynika z przywołanych wyżej regulacji w dacie zawierania przez pozwanego umowy z H. W. (2003 r.) już od ponad dekady możliwe było zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali. O fakcie tym wiedział pozwany, skoro jeszcze w tym samym roku sam złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nabytego przez siebie prawa. Z przytoczonej wyżej zasady jawności ksiąg wieczystych wynika, że nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Sens wskazanej regulacji można sprowadzić do reguły, zgodnie z którą nieistotny - pod względem prawnym - jest rzeczywisty stan świadomości uczestników obrotu odnośnie treści księgi wieczystej. W tym stanie rzeczy pozwany dla dochowania należytej staranności winien był zainteresować się stanem prawnym nabywanego lokalu, czego jednak nie uczynił, ograniczając się do oświadczenia zbywcy w tym zakresie. Skoro dokonał on czynności prawnej dotyczącej określonego, podlegającego wpisowi do ksiąg wieczystych prawa, nie sprawdził księgi wieczystej dla niego prowadzonej i polegał jedynie na oświadczeniach kontrahenta, przyjmując, że działał na własne ryzyko. Stanowisko takie ugruntowane zostało w orzecznictwie. Jak wskazał Sąd Najwyższy strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomość hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej” (wyrok SN z 13 grudnia 2012 r., IV CSK 204/2012, Lexis.pl nr 5153106).

Zdaniem Sądu, nawet gdyby przyjąć za prawdziwe twierdzenia pozwanego, że jego kontrahent przedstawił zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z którego wynikało, iż dla nabywanego prawa nie została urządzona księga wieczysta, co jednak nie znalazło potwierdzenia w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, to okoliczność ta i tak nie przesądzałaby o skuteczności jego obrony przed dochodzonym przez stronę powodową roszczeniem. Przypomnieć należy, że zaświadczenia wystawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe są dokumentami prywatnymi i nie przysługują im domniemanie prawdziwości związane z dokumentami urzędowymi (art. 244 k.p.c.). Zaświadczenia takie odzwierciedlają stan wynikający z dokumentów zawartych w aktach spółdzielni i nie stanowią wiążącej podstawy ustalenia aktualnego statusu prawnego lokalu. Jedynym skutecznym i wiarygodnym źródłem wiedzy o stanie prawnym nabywanego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego była w dacie jego nabywania przez pozwanego urządzona dla prawa księga wieczysta. Pozwany powinien bezpośrednio przez zawarcie umowy uzyskać wiarygodną informację w spółdzielni, czy dla prawa jest prowadzona księga wieczysta. Gdyby spółdzielnia bezpośrednio przed podpisaniem aktu przekazała pozwanemu nieprawdziwą informację, że księgi takiej nie ma – mogłaby sama narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą. Nadal jednak nie uchylałoby to odpowiedzialności pozwanego wobec wierzyciela hipotecznego.

Odnośnie zarzutu pozwanego, że strona powodowa w żaden sposób nie wykazała następstwa prawnego Banku (...) - strony umowy kredytu i (...) Banku (...) - strony umowy cesji wskazać należy na załączony do pozwu odpis z KRS nr (...) z którego wprost wynika, że (...) Bank (...) S.A. stał się następcą Banku (...) S.A. W tym stanie rzeczy Sąd nie miał

wątpliwości odnośnie skuteczności nabycia wierzytelności przez stronę powodową. Jednocześnie powód jest wpisany w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny i korzysta w tym zakresie z domniemania wynikającego z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, którego to domniemania pozwany w żaden sposób nie obalił. W szczególności proste zaprzeczenie temu, że powód nabył prawo w drodze cesji nie może prowadzić do obalenia wskazanego domniemania.

Dla tych motywów, na podstawie art. 496 k.p.c. orzeczono jak w sentencji wyroku.