

Sygn. akt I ACa 656/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SA Ewa Solecka
Protokolant :	Katarzyna Noras

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko J. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 24 marca 2017 r., sygn. akt II C 286/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 11 250 (jedenastu tysięcy dwustu pięćdziesięciu) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

3) nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 92 300 (dziewięćdziesięciu dwóch tysięcy trzystu) złotych tytułem uzupełnienia należnej opłaty sądowej od apelacji.

SSA Ewa Solecka SSA Roman Sugier SSA Joanna Naczyńska

Sygn. akt I ACa 656/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo (...) S.A. z siedzibą w W. skierowane przeciwko pozwanemu J. C.

(pkt 1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego 14 417 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy podał, że powód domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kwoty 4.794.754,31 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

Powód podał, że udzielił kredytu inwestorskiego(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, spółce komandytowej, który jest zabezpieczony hipoteką w kwocie 7 500 000 złotych na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego.

Dochodzi więc należności od pozwanego jako dłużnika rzeczowego. Dlatego domagał się zastrzeżenia w wyroku prawa pozwanego do powoływania się na ograniczenie jego odpowiedzialności do wartości nieruchomości, którą obciąża hipoteka.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenia kosztów procesu.

Zarzucił, że nabył nieruchomość lokalową nie od dłużnika powoda lecz od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

W dacie nabycia tej nieruchomości spółka ta była ujawniona w księdze wieczystej jako jej właściciel, brak w niej było wpisów dotyczących obciążeń hipotecznych.

Pozwany nabył nieruchomość lokalową odpłatnie jako wolną od tego rodzaju obciążeń a dowiedział się o nich dopiero w późniejszym czasie, kiedy dokonano wpisu hipoteki łącznej, co pozwany kwestionuje w oddzielnym postępowaniu.

Sąd Okręgowy w Katowicach oparł wyrok na ustaleniach faktycznych, które nie są kwestionowane na obecnym etapie postępowania.

Sąd Apelacyjny ustalenia te traktuje jako swoje własne. Zbędnym jest więc ich powielanie w motywach wyroku Sądu odwoławczego, zwłaszcza, że w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji też były one bezsporne, a spór dotyczy zagadnienia prawnego, a nie oceny zebranych dowodów czy poczynionych na ich podstawie ustaleń.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie jest zasadne. Sąd wskazał na to, że w dacie orzekania powód uzyskał w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej pozwanego prawomocny wpis hipoteki o jakiej mowa w pozwie, co mogłoby świadczyć o tym, że pozwany jest dłużnikiem rzeczowym powoda.

Zdaniem Sądu skuteczna jest jednak obrona pozwanego oparta na rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, wynikająca z przepisu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pozwany wykazał bowiem, że w dacie odpłatnego nabycia nieruchomości hipoteka nie była ujawniona w księdze wieczystej. Pozwany nabył lokal odpłatnie, działając w dobrej wierze co do braku obciążeń. Oznacza to

w ocenie Sądu, że w stosunku do pozwanego obciążenie to jako nieujawnione wygasło. Nie ma przy tym znaczenia, że w późniejszym okresie hipotekę wpisano do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nabytej przez pozwanego. Pozwany w toku postępowania o zapłatę skutecznie wykazał bowiem niezgodność obecnego wpisu w dziale IV księgi wieczystej, co do hipoteki obciążającej nieruchomość,

z rzeczywistym stanem prawnym. Hipoteka ta na skutek działania rękojmi jako niewpisana wygasła, przez co pozwany nie posiada statusu dłużnika rzeczowego powoda.

W motywach wyroku Sąd Okręgowy przytoczył argumentację wskazującą na to, że pozwany spełniał przesłanki nabywcy w dobrej wierze, który może skutecznie powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz podał, że

w sprawie nie ma miejsca wyłączenie rękojmi na mocy art. 7 pkt 1 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece, albowiem podstawą jej wpisu w „macierzystej” księdze wieczystej przed powstaniem księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej nabytej przez pozwanego, nie był przepis ustawy lecz czynność prawna w postaci umowy kredytowej zawartej przez powoda z (...) Sp. z o.o. Sp.k. obejmującą m.in.. hipoteczne zabezpieczenie spłaty kredytu.

Wyrok został w całości zaskarżony przez powoda.

Skarżący zarzucił naruszenie przepisów art. 5, art. 7 i art. 76 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W ocenie skarżącego, w przeciwieństwie do poglądu sądu pierwszej instancji, treść art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyraźnie wskazuje, że hipoteka łączna powstała w tym trybie jest prawem obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu.

To zaś z mocy art. 7 ust. 1 tej ustawy wyłącza powoływanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych o jakiej mowa w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Na poparcie argumentacji powód powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 20 marca 2003 r, sygn. akt III CZP 1/03, w której wyrażono pogląd, że hipoteka łączna powstaje z mocy ustawy, a obciążanie nią nieruchomości następuje automatycznie bez względu na wpis. Powód wskazał też na zgodne poglądy doktryny i judykatury, iż wpis takiej hipoteki może nastąpić w każdym czasie, a jej powstanie ma na celu ochronę wierzyciela hipotecznego. Dlatego zdaniem skarżącego wykładania wskazanych przepisów została dokonana przez Sąd Okręgowy contra legem, zwłaszcza, że zaniechanie wpisu hipoteki przy tworzeniu księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, nabytej przez pozwanego, nie nastąpiło w wyniku czynności prawnej lecz zdarzenia prawnego, jakim było przeoczenie jej wpisu przez sąd wieczystoksięgowy.

Jako wartość przedmiotu zaskarżenia powód podał kwotę 154 000 złotych, która odzwierciedla wolnorynkową wartość lokalu pozwanego przy możliwości powoływania się pozwanego na ograniczenie jego odpowiedzialności do zaspokojenia wierzyciela z nieruchomości obciążonej hipoteką.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów. Podtrzymał dotychczasowe stanowisko procesowe.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

W dacie orzekania przez Sąd Apelacyjny bezsporną była nowa okoliczność ujawniona przez pozwanego, a mianowicie to, że Sąd Najwyższy w sprawie z udziałem stron odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego, w której kwestionował on trafność orzeczeń sądów powszechnych obu instancji uznających za zgodne z prawem ujawnienie w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nabytej przez pozwanego hipoteki łącznej, która jest pochodną hipoteki obciążającej nieruchomość kredytobiorcy powoda (...) Sp. z o.o. Sp.k. przed wyodrębnieniem z niej nieruchomości lokalowej pozwanego i ujęciem jej w nowo założonej księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2017 r., sygn. akt V CSK 373/16 wyraził pogląd, że hipoteka łączna obciąża nieruchomości lokalowe, wyodrębnione z nieruchomości pierwotnie obciążonej z mocy prawa i może być ujawniona w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu w każdym czasie, także po jego zbyciu na rzecz nowego właściciela. W motywach tego postanowienia, jak również kilku innych wydanych w tożsamym stanie faktycznym Sąd Najwyższy podkreślił, że postępowanie wieczystoksięgowe nie służy rozstrzygnięciu sporów o prawo, którego dotyczy kwestionowany wpis. Zainteresowany, który przeczy ujawnionemu obciążeniu może go kwestionować w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów podniesionych w apelacji należy stwierdzić, że obalenie domniemania zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić nie tylko w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale także przesłankowo w toku innego postępowania. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela wywody i argumentację zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., sygn. akt III CZP 123/10.

Skoro więc pozwany zarzucił i naprowadził dowody dla wykazania, że wpisana obecnie w księdze wieczystej jego nieruchomości hipoteka zabezpieczająca wierzytelność powoda jest ujawniona niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, należało ocenić zasadność tego zarzutu. W tym zakresie podstawowe znaczenie ma prawidłowa wykładnia przepisów prawa materialnego, na których naruszenie powołuje się skarżący.

Skarżący dla wykazania zarzutów apelacji powołuje się na definicję hipoteki łącznej, która w razie podziału nieruchomości obciążonej, obciąża także wszystkie nieruchomości ustanowione przez podział. W apelacji podkreśla się ustawowy charakter tak powstałej hipoteki oraz fakt, że odnosi się ona do nieruchomości utworzonej przez ustanowienie oddzielnej własności lokalu, o czym świadczy treść art. 76 pkt 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Ma to prowadzić do wniosku, że pozwany nie może zwalczać ujawnionego obciążenia hipotecznego z powołaniem się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych gdyż ta nie działa przeciwko prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu.

Wydów ten jedynie pozornie jest trafny. Należy bowiem przy dokonywaniu wykładni tych przepisów rozważyć intencje ustawodawcy w zakresie udzielania ochrony prawnej dotyczącej interesów wierzycieli hipotecznych oraz osób nabywających nieruchomości od właściciela wieczystoksięgowego w zaufaniu do wpisów lub ich braku w księgach wieczystych.

Literalne brzmienie przepisu art. 76 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogłoby prowadzić do wniosku, że nieruchomość powstała w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką jest obciążona hipoteką łączną z mocy prawa, bez względu na to czy dotyczący jej wpis został ujawniony w księdze wieczystej w czasie jej zbycia.

Z kolei przepis art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowiący o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych uzasadnia stanowisko pozwanego, że skoro nabył nieruchomość lokalową bez ujawnionego obciążenia hipotecznego, to obciążenie to wygasło nawet w czasie jego rzeczywistego istnienia (tzw. negatywny skutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Decydujące znaczenia ma więc dokonanie prawidłowej wykładni przepisu art. 7 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania, że w niniejszej sprawie wyłączona została możliwość powoływania się pozwanego na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nie działa ona przeciwko prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy. Sprzeciwia się temu zarówno wykładnia literalna, celowościowa jak i historyczna tego przepisu.

W przeszłości ustawodawca wyraźnie rozróżniał hipoteki ustawowe od hipotek umownych. Te pierwsze dotyczyły np. zobowiązań publicznoprawnych, takich jak zobowiązania podatkowe czy z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne.

Obciążały one daną nieruchomość bez względu na wpis hipoteki, a ich źródłem były przepisy ustawowe dotyczące tych danin publicznych. Obecnie regulacje te przewidują zabezpieczenie roszczeń z tego tytułu hipoteką przymusową. Nadal jednak funkcjonuje w obrocie prawnym instytucja hipoteki ustawowej, przewidziana np. w przepisie art. 1037 k.p.c. Treść przepisu art. 7 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece prowadzi do wniosku, że ustawodawca w przypadku obciążeń o jakich mowa w punktach 1-5 udziela ochrony uprawnionym o jakich mowa w tych przepisach kosztem nabywcy nieruchomości działającego w dobrej wierze. Wynika to ze specyfiki uprawnień wierzycieli, których prawa nie zostały ujawnione poprzez wpis hipoteki. Brak racjonalnych podstaw do uznania, że ochrona taka przysługuje także powodowi, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zabezpieczył hipoteką zabezpieczającą jego wierzycelność wykreowaną w drodze czynności prawnej.

Nie sposób uznać, że skoro pierwotnie nieruchomość była obciążona hipoteką w wyniku czynności prawnej, to jej podział skutkuje tym, że prawa te obciążają nieruchomość z ustawy. Skutkiem ustawowym wynikającym z przepisu art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest jedynie rozszerzenie zakresu przedmiotowego hipoteki a nie źródła praw obciążających nieruchomość. To nie podział nieruchomości, a ściślej wyodrębnienie odrębnych własności lokali wykreował prawa, których dochodzi powód lecz umowa kredytowa i zgoda kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań hipoteką.

Wbrew temu, co podaje skarżący do odmiennych wniosków nie prowadzi treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2003 r., sygn. akt III CZP 1/03. Uchwała ta została podjęta w sprawie o odmiennym stanie faktycznym.

Dotyczyła bowiem postępowania wieczystoksięgowego, w którym kwestionowano ujawnienie wpisu dotyczącego hipoteki przymusowej.

Przedstawiona wyżej wykładnia przepisu art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zgodna jest z poglądami przedstawicieli doktryny na ten temat, wyrażonymi m.in. w publikacji „Księgi wieczyste i hipoteka – komentarz” autorstwa T. C. (wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2014r, str. 129-140).

Mając to na względzie Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

O kosztach orzeczono na mocy §2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r.

( Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) w zakresie kosztów zastępstwa procesowego należnych pozwanym.

Nastąpiło to po wcześniejszym sprawdzeniu wartości przedmiotu zaskarżenia. Powód domagał się w apelacji uwzględnienia powództwa w całości. To zaś dotyczyło żądania zapłaty kwoty 4.794.754,31 złotych. Zgodnie z przepisem art. 19 k.p.c. w sprawach o roszczenie pieniężne, podana kwota pieniężna stanowi wartość przedmiotu sporu. Z tych też względów na mocy art. 130<sup>2</sup> § 2 k.p.c. nakazano pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach – opłaty należnej od apelacji w kwocie 92 300 złotych. Skoro bowiem spór dotyczył kwoty ponad 4 miliony złotych, należna przy tej wartości przedmiotu sporu, a co za tym idzie przedmiotu zaskarżenia opłata sądowa wynosi 100 000 złotych. Powód bezzasadnie ograniczył ją do kwoty 7 700 złotych, należało więc skarżącego obciążyć resztą należnej opłaty.

SSA Ewa Solecka SSA Roman Sugier SSA Joanna Naczyńska