

Sygn. akt II Ca 145/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Leszek Filapek
Sędziowie:	SSO Ryszard Biegun SSO Piotr Łakomiak (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Pająk

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko (...) Spółka Akcyjna we W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Żywcu

z dnia 13 października 2016 r. sygn. akt I C 1665/15

I. prostując z urzędu w treści zaskarżonego wyroku oznaczenie strony pozwanej na (...) Spółka Akcyjna we W. – oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Ryszard Biegun SSO Leszek Filapek SSO Piotr Łakomiak

Sygn. akt II Ca 145/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13.10.2016r. Sąd Rejonowy w Żywcu uzgodnił treść księgi wieczystej o numerze (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wykreślić z działu IV-go tej księgi hipotekę przymusową w kwocie 187.130,74zł wynikającą z wierzytelności objętej nakazem zapłaty z dnia 4.10.2013r., sygn. akt (...) na rzecz wierzyciela (...) S.A. we W. oraz w pkt. 2 orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji orzekając w powyższy sposób, ustalali, co nie było kwestionowane przez żadną ze stron, że przedmiotowa nieruchomości uprzednio wchodziła w skład majątku wspólnego powódki K. G. oraz J. G.. Wyrokiem z dnia 20 października 2010r. Sąd Okręgowy w K. orzekł rozwód małżonków. Z działu II księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Żywcu wynikało, iż w dniu 24 stycznia 2012r. ujawniono w niej udziały we współwłasności nieruchomości - powódki (1/2 części) oraz J. G. (1/2 części). Następnie od czerwca 2011r. przed Sądem Rejonowym K. – w K., sygn. akt (...)/z toczyło się postępowanie o podział majątku wspólnego byłych małżonków, które zakończyło się wydaniem postanowienia z dnia 20 maja 2015r., w którym to tenże sąd przyznał prawo własności opisanej wyżej nieruchomości na wyłączną własność powódce. W międzyczasie, tj. w dniu 19 grudnia 2013r. nastąpił wpis hipoteki przymusowej na rzecz pozwanej (...) S.A. we W. na udziale J. G., zamieszczony w rubryce 4.4, na udziale J. G. wynoszącym 1/2 części w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił także, iż dokonując podziału majątku wspólnego postanowieniem z dnia 20 maja 2015r. sąd nie wziął pod uwagę istniejącej hipoteki przymusowej i nie uwzględnił jej przy rozliczeniach pomiędzy małżonkami.

Na podstawie postanowienia z dnia 20 maja 2015r. z działu II -go księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Żywcu wykreślony został J. G., a jako jedyny właściciel została wpisana powódka.

Sąd niższej instancji ustalił także, iż powódka nie miała wiedzy, co do zobowiązań J. G. względem pozwanej spółki. Powódka na takie zobowiązania nie wyrażała zgody. Powódka nie miała także wiedzy o dokonanym wpisie hipoteki przymusowej na rzecz pozwanej spółki. Pozwana nie legitymuje się klauzulą wykonalności przeciwko powódce.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten kierował się stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie, że obciążenie hipoteką łączną na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział może nastąpić tylko wtedy, gdy przed podziałem nieruchomości ta była - jako całość - obciążona hipoteką. Nie dotyczy to więc sytuacji, gdy przed podziałem hipoteka obciążała tylko udział współwłaściciela (sygn. akt I CKN 291/97, Wokanda nr 3/1998, poz. 6 z glosą krytyczną S. Rudnickiego, op.cit., s. 190 i n.). Sąd niższej instancji wskazał również, iż kierował się przy rozstrzygnięciu stanowiskiem wyrażonym przez Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 10 lipca 2012 r., (P. 15/2012, LexisNexis nr 3910871, OTK-A 2012, nr 7, poz. 77), w którym stwierdził, że art. 76 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana zarzucając naruszenia przepisu art. 65 ust.1 i 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 790) poprzez jego niezastosowanie, skoro hipoteka jest prawem na mocy, którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział współwłaściciela, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, a także art. 76 ust.1 k.w.h.u., poprzez jego zastosowanie w zaistniałym stanie faktycznym, podczas gdy z jednoznacznego brzmienia tego przepisu wynika, iż odnosi się on nie do wszystkich sytuacji, a jedynie do podziału nieruchomości, w związku, z czym przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie i z uwagi na jego wyjątkowy charakter nie może być stosowany do zaistniałego stanu faktycznego w drodze analogii.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie Sąd Okręgowy dla porządku zaznacza, że podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie ważnym dla rozstrzygnięcia sprawy, przyjmując je za własne. W istocie, zwłaszcza na obecnym etapie postępowania, były one bezsporne.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie zachodziła potrzeba rozstrzygnięcia istotnego zagadnienia prawnego, które sprowadza się do odpowiedzi na pytania zaprezentowane w odpowiedzi na apelację.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego podniesionych w apelacji, to na wstępie wskazać należało, że zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 790) (dalej: k.w.h.u.) hipoteka powstaje z momentem wpisu w księgę wieczystą (charakter konstytucyjny). W momencie dokonania tego wpisu nieruchomości objęta księgą wieczystą o numerze (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żywcu stanowiła już współwłasność ułamkową powódki i jej byłego męża. Zatem, wpis hipoteki przymusowej został dokonany na udziale w tej nieruchomości wynoszącym $\frac{1}{2}$, stanowiącym wówczas własność J. G., dłużnika osobistego strony pozwanej.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, co Sąd Okręgowy aprobuje, wynikającym w szczególności z Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4.11.1997r., sygn. akt I CKN 291/97, Wokanda nr 3/1998, poz. 6 z glosą krytyczną S. Rudnickiego, op.cit., s. 190 i n.) oraz wyrażonym przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 10 lipca 2012 r., (P. 15/2012r.), iż w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej pomiędzy byłymi małżonkami w drodze postanowienia sądu wydanego w postępowaniu o podział majątku wspólnego, hipoteka przymusowa ustanowiona pierwotnie na udziale jednego z byłych małżonków wygasa, jeżeli nieruchomość została w całości przyznana na mocy orzeczenia sądowego drugiemu z byłych małżonków, tj. temu którego udział nie był obciążony hipoteką przymusową. Takie stanowisko odpowiada również przepisom ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 24 maja 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 830), która w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707) wprowadziła z mocą od dnia 7.08.2013r., (tj. zaczęła obowiązywać jeszcze przed dokonaniem wpisu hipoteki przymusowej na rzecz pozwanego na udziale J. G. wynoszącym $\frac{1}{2}$ w nieruchomości stanowiącej współwłasność jego i jego byłej żony (powódki)) następujące zmiany zawarte w art. 76 ust. 1¹⁻¹⁴:

1¹. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką.

1². Jeżeli współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje spłata, na wierzytelności z tego tytułu jego wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.

1³. Jeżeli w wyniku podziału współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką przypada nieruchomość z dopłatą, ust. 1² stosuje się odpowiednio.

1⁴. Postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie winny zatem znaleźć zastosowanie, tak jak sugeruje to skarżący, nie przepisy art. 65 ust.1 i 3 i art. 79 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 790), lecz art. 76 ust. 1¹⁻¹⁴ ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.), które w ocenie Sądu Okręgowego stanowią przepisy *lex specialis* w stosunku do art. 65 ust.3 i 4 w zw. z art. 65 ust.1 i art. 76 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.).

W tym miejscu należało wskazać, że na potrzebę wprowadzenia rozwiązań, które gwarantują zachowanie konkurujących ze sobą praw właściciela, tj. powódki i wierzyciela hipotecznego, tj. pozwanego, zwracał już uwagę Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 lipca 2012r., P 15/12, i wskazał, że należy poszukiwać innego rozwiązania, niż obowiązująca uprzednio treść zdania drugiego art. 76 ust.1 u.k.w.h.. Jednym z takich rozwiązań, okazała się

instytucja ustawowego prawa zastawu (por. pkt. 5.3. uzasadnienia wyroku TK), która została zastosowana w przepisie 76 ust. 1² u.k.w.h..

W ocenie Sądu Okręgowego, wprowadzone na mocy ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 24 maja 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 830) przepisy nie budzą jednak tak poważnych wątpliwości, co podnosi apelujący, jaki jest zakresu obowiązywania normy art. 76 ust.1 u.k.w.h., a jaki normy określonej w art. 76 ust. 1^{1-1⁴} u.k.w.h.. Zdaniem apelującego zakresy obu norm pokrywają się, gdyż traktują wyłącznie o zniesieniu współwłasności przez podział nieruchomości. Takiego stanowiska nie sposób zaaprobować.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pomimo jednak, iż poszczególne ustępy art. 76 u.k.w.h. są przypisane do jednego artykułu, dotyczą odmiennych sytuacji faktycznych. Mianowicie art. 76 ust.1 u.k.w.h. odnosi się do takiej o to sytuacji, kiedy nieruchomość stanowiąca własność jednej osoby lub współwłasność łączną (np. współwłasność ustawową małżeńską) jest już obciążana hipoteką i dopiero później następuje jej podział. Natomiast, przypadki określone w art. 76 ust. 1^{1-1⁴} u.k.w.h. odnoszą się sytuacji, gdy dana nieruchomość już stanowi współwłasność ułamkową dwóch lub więcej podmiotów prawa cywilnego, a dopiero później dochodzi do obciążenia hipoteką ułamkowej części tej nieruchomości, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. W przypadku zniesienia współwłasności takiej nieruchomości, czy to w sposób umowny, czy też w drodze postępowania sądowego, zastosowanie znajdują poszczególne rozwiązania określone w art. 76 ust. 1^{1-1³} u.k.w.h. Dodatkowo ustawodawca wprowadził w art. 76 ust. 1⁴ u.k.w.h. wymóg, który ma przeciwdziałać zмовie współwłaścicieli, którzy w celu pokrzywdzenia wierzycieli (wierzyciele mogą ponadto korzystać z instytucji skargi paulińskiej) pozbawią współwłaściciela nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką należnych mu spłat lub dopłat.

Za zaprezentowaną powyższej wykładnią przemawia także analiza druków sejmowych: nr 1562 z dnia 29.12.2008r., Sejmu RP VI kadencji, która dotyczyła dodania zdania drugiego do art. 76 ust.1 Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 10 lipca 2012 r., (P. 15/2012r.), a którego to następnie niekonstytucyjność została stwierdzona w wielokrotnie przywoływanym wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r., (P. 15/2012r.) oraz nr 1218 z dnia 7 marca 2013r., Sejmu RP VII kadencji, w którym przedstawiono motywy, które legły u podstaw wprowadzenia do art. 76 zmian sugerowanych w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r., (P. 15/2012r.), ostatecznie wprowadzonych ustawą o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 24 maja 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 830). W uzasadnieniu do proponowanych zmian ustawodawca wskazał, że wierzyciel, przyjmujący zabezpieczenie wierzytelności na części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział we współwłasności, powinien zachować świadomość skutków ewentualnego wyjścia dłużnika rzeczowego ze współwłasności w okresie trwania zabezpieczenia. Nie ulega wątpliwości, że zabezpieczenie to – nawet w czasie utrzymywania stosunku współwłasności – jest słabsze niż hipoteka na nieruchomości. Wierzyciel może i powinien ocenić realną wartość zabezpieczenia na udziale i – odpowiednio do tego – zdecydować o jego akceptacji, ewentualnie o żądaniu dodatkowych gwarancji spłaty długu (zabezpieczeń osobistych lub rzeczowych). Innymi słowy, wierzyciel miał możliwość zadbania o własne interesy, także na wypadek zniesienia współwłasności, z którym musi się liczyć. Pozwany, jako wierzyciel J. G. mógł także zgłosić swój udział w charakterze uczestnika w postępowaniu o podział majątku wspólnego, aby również w ten sposób chronić swoje interesy. Skoro, jak wynikało z ustaleń faktycznych powód nie zadbał o zabezpieczenie swoich praw, w niniejszej sprawie nie dysponował argumentami przeciwko żądaniu pozwu. W konsekwencji, Sąd Okręgowy nie zaaprobował stanowiska prawnego pozwanego, który powoływał się na odmienne stanowisko orzecznictwa i doktryny z okresu, kiedy art. 76 ust. 1⁽¹⁾⁻⁽⁴⁾ u.k.w.h. jeszcze nie obowiązywał, w szczególności zaprezentowanego w uchwale z 1 grudnia 1969 r. (sygn. akt III CZP 51/69, OSNC nr 4/1970, poz. 59 z glosą S. Breyera, OSPiKA nr 7-8/1970, poz. 151); w uchwale z 20 marca 2003 r. (sygn. akt III CZP 1/03, OSNC nr 1/2004, poz. 3 z glosą aprobującą A. Bieranowskiego, „Rejent” nr 11/2004, s. 138-148 oraz glosami krytycznymi: Z. Woźniaka, „Palestra” nr 9-10/2004, s. 240-249 i J. Ruszkowskiego, „Państwo i Prawo” Nr 11/2007, s. 134-139), a także w dwóch kolejnych postanowieniach (z 8 lipca 2003 r., sygn. akt IV CK 422/02 oraz z 24 maja 2007 r., sygn. akt V CSK 67/07).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 111¹ u.k.w.h. to odpowiedź na to zagadnienie okazała się zbędna. Sąd Okręgowy jednakże przychylił się do stanowiska zaprezentowanego przez sąd I instancji, jak i w odpowiedzi na apelację. Mianowicie, można byłoby ustanowić hipotekę przymusową zarówno na udziale J. G. w nieruchomości objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Żywcu, jak i w nieruchomości objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego K. ale przy wykorzystaniu instytucji z art. 793kpc, skoro podstawą wpisu do KW może stanowić jedynie tytuł wykonawczy i przy spełnieniu przesłanki z art. art. 111²u.k.w.h., tj. przy założeniu, że uprzednio nieruchomości te są już obciążone hipotekami łącznymi (por. Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACz 2179/12, Legalis Numer 730631). Za tytuł wykonawczy w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego może być uważany tylko ten dokument, który został wierzycielowi wydany po zakończeniu postępowania klauzulowego. Jest on nie tylko podstawą dla wszczęcia przeciwko dłużnikowi postępowania egzekucyjnego, ale i uzyskania wpisu hipoteki przymusowej w celu uzyskania zabezpieczenia stwierdzonej nim wiarygodności. Na gruncie procedury cywilnej ustawodawca wprost, przewidział wypadki, w których wierzycielowi może być wydany kolejny tytuł wykonawczy dotyczący konkretnego obowiązku. Nie jest to odpis tytułu wykonawczego, lecz kolejny oznaczony tytuł wykonawczy, na którym sąd obowiązany jej zaznaczyć, w jakim celu może być użyty (art. 793 KPC), lub tytuł wykonawczy wydawany zamiast utraconego (art. 794 KPC). W rezultacie, w orzecznictwie przyjęto, że tytułem wykonawczym w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego jest tylko jego oryginał (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 czerwca 1996 r., III CZP 61/96, OSNC 1996, Nr 10, poz. 132).(zob. uzasadnienie Postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 stycznia 2014r. IV CSK 243/13). W niniejszym przypadku, co należało podkreślić nie było przedmiotem wnikliwego postępowania dowodowego, pozwany nie uzyskał kolejnego tytułu wykonawczego, aby dokonać wpisu hipoteki przymusowej na udziałach J. G. na kolejnej z dwóch różnych nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 110¹u.k.w.h. zakres żądania wierzyciela wpisu hipoteki przymusowej w zakresie sumy jest również ograniczony, co w niniejszym przypadku również zostało naruszone przez pozwanego.

W konsekwencji apelacja pozwanego, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385kpc. Orzeczenie sądu I instancji zostało sprostowane na podstawie art. 350kpc w zakresie brzmienia firmy strony pozwanej.

O kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z odpowiedzialnością za wynik postępowania na podstawie art. 98§1 i 3 w zw. z art. 99 kpc w zw. z art. 108§1 kpc w zw. z art. 391§1 kpc i na podstawie §2 pkt.6 w zw. z §10 ust.1 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r., poz. 1804), w brzmieniu ustalonym na podstawie Rozporządzenia zmieniającego z dnia 3.10.2016r. (Dz.U. poz. 1667).

SSO Ryszard Biegun SSO Leszek Filapek SSO Piotr Łakomiak

Sędzia ref. I inst.: SSR K. D.