

Sygn. akt XV Ca 1163/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Wysocki

Sędzia: Karolina Obrębska

Sędzia: Paweł Soliński

Protokolant: st. prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 listopada 2019 r. w P.

sprawy z powództwa L. S.

przeciwko (...) w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Tomysłu

z dnia 31 maja 2017 r.

sygn. akt I C 254/16

1. oddala apelację,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.700zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,
3. z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych (uzupełniająca opłata od pozwu i opłata od apelacji) nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Nowym Tomysłu) kwotę 2.000zł, odstępując w pozostałym zakresie od obciążania powoda tymi kosztami sądowymi.

Karolina Obrębska Michał Wysocki Paweł Soliński

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 maja 2017r. wydanym w sprawie I C 254/16 Sąd Rejonowy w Nowym Tomysłu oddalił powództwo L. S. skierowane przeciwko (...) w siedzibą w W.. Żądanie pozwu dotyczyło uzgodnienia treści księgi wieczystej ((...) Sądu Rejonowego w N.) poprzez wykreślenie z działu IV hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1.130.000zł. Jednocześnie w punkcie 2. wyroku zasądzone od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W ocenie Sądu Rejonowego okoliczności faktyczne sprawy były bezsporne - w dniu 3 lutego 1999r. doszło do zawarcia umowy pomiędzy pozwanym, a Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. z siedzibą w O.. Na mocy tej umowy pozwany udzielił wspomnianemu Przedsiębiorstwu pożyczki w kwocie 1.130.000zł. Jako zabezpieczenie tej pożyczki

Przedsiębiorstwo (...) ustanowiło na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości (działki nr (...)) położonej w N. na rzecz pozwanego hipotekę zwykłą w kwocie 1.130.000zł. Hipoteka ta została wpisana w dniu 11 lutego 1999r. do księgi wieczystej przez Sąd Rejonowy w N.. W dniu 22 stycznia 2002r. Przedsiębiorstwo (...) zbyło (za kwotę 217.300zł) prawo wieczystego użytkowania na rzecz powoda w niniejszej sprawie – L. S.. Na tej podstawie Sąd Rejonowy wpisał powoda do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku. Wobec niewywiązywania się przez Przedsiębiorstwo z umowy pożyczki doszło do przejęcia długu tego Przedsiębiorstwa przez U. P. (za zgodą Przedsiębiorstwa (...)) i w dniu 31 stycznia 2005r. pomiędzy pozwanym, a U. P. została zawarta ugoda, w której U. P. jako dłużniczka oświadczyła, że ma wobec pozwanego bezsporne, wymagalne i nieprzedawnione zobowiązanie z tytułu pożyczki udzielonej w dniu 3 lutego 1999r. W przedmiotowej ugodzie strony ustaliły termin spłaty tej należności i wskazały, że prawnym zabezpieczeniem realizacji ugody będzie m.in. hipoteka w kwocie 1.130.000zł na nieruchomości położonej w N.. Stroną ugody z dnia 31 stycznia 2005r. nie był powód, który był wówczas wieczystym użytkownikiem tej nieruchomości. Wobec niespłacania pożyczki przez U. P. pozwany Fundusz wystąpił z powództwem przeciwko U. P. i uzyskał wyrok zasądający od niej należność.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy ocenił zasadność pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej (żądanie wykreślenia hipoteki) odwołując się do art.525 kc. Zdaniem Sądu Rejonowego unormowanie to odnosi się wyraźnie tylko do zabezpieczeń udzielonych przez **osoby trzecie**. Regule wygaśnięcia przewidzianej w art.525 kc nie podlegają zatem zabezpieczenia, które zostały udzielone przez dłużnika głównego - w tym przypadku przez Przedsiębiorstwo (...) jako ówczesnego użytkownika wieczystego. Nie ulega zaś w ocenie Sądu Rejonowego wątpliwości, że w chwili ustanowienia tego zabezpieczenia nie była to osoba trzecia w rozumieniu art.525 kc. Sąd Rejonowy nie podzielił jednocześnie wykładni tego przepisu prezentowanej przez powoda, który utrzymywał, że wskutek przejęcia długu doszło do wygaśnięcia zabezpieczenia w postaci hipoteki skoro powód posiadał w chwili przejęcia długu status osoby trzeciej, a nie wyraził on zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia. W ocenie Sądu Rejonowego z treści tego przepisu wynika, że jeśli chodzi o prawa rzeczowe to zgoda na dalsze trwanie zabezpieczenia jest potrzebna tylko wówczas gdy zostały one ustanowione przez osoby trzecie. Jeśli zaś dłużnik rzeczowy ustanawiający hipotekę jest jednocześnie dłużnikiem osobistym to nadal stanowią one zabezpieczenie wierzytelności po przejęciu długu przez inną osobę. W przedmiotowej sprawie w chwili nabycia prawa wieczystego użytkowania hipoteka była już wpisana i podejmując decyzję o kupnie powód powinien uwzględnić tę okoliczność w swych decyzjach.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożył powód zarzucając wyłącznie naruszenie prawa materialnego – art.525 kc. Skarżący zakwestionował wykładnię tego przepisu dokonaną przez Sąd Rejonowy i wskazał, że błąd Sądu Rejonowego polegał na ograniczeniu się wyłącznie do wykładni językowej z pominięciem jego wykładni systemowej i funkcjonalnej. Zdaniem powoda doszło do bezpodstawnego uznania, że zakresem zastosowania tego przepisu objęte są jedynie zabezpieczające wierzytelność ograniczone prawa rzeczowe, które zostały ustanowione przez osobę trzecią, nie zaś ograniczone prawa rzeczowe, które w chwili przejęcia długu obciążają osobę trzecią tj. aktualnego wieczystego użytkownika nieruchomości (niezależnie od tego przez kogo zostały ustanowione). Powód w apelacji obszernie odwołał się do zasad wykładni prawa, wskazując, że wykładnia językowa art.525 kc doprowadziłaby do niedorzeczności gdyż jeżeli hipoteka została ustanowiona przez ówczesnego użytkownika wieczystego, a następnie doszło do zbycia tego prawa na rzecz innej osoby to literalnie należałoby uznać, że dalsze trwanie zabezpieczenia (przy przejęciu długu) zależałoby wyłącznie od osoby, która ustanowiłaby zabezpieczenie. Natomiast osoba, która nabyła użytkowanie wieczyste nie jest w żadnym zakresie uprawniona do tego, by wyrazić zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia w chwili przejęcia długu, mimo, że to ona aktualnie dysponuje nabytym prawem. Na poparcie swego stanowiska powód odwołał się do wykładni funkcjonalnej i systemowej, argumentując, że Sąd Rejonowy dokonał błędnej analizy celu zawartego w interpretowanej dyspozycji. Powodowi, jako aktualnemu zabezpieczycielowi nie jest bowiem obojętne kto wstąpi w miejsce dłużnika głównego i powinien mieć na to wpływ. Jeśli w miejsce dłużnika głównego wstąpi podmiot o znacznie gorszej sytuacji majątkowej aniżeli dłużnik pierwotny może dojść do sytuacji, że wierzyciel będzie dochodził roszczenia od podmiotu udzielającego zabezpieczenia. Powód odwołał się także do treści art.248 kc, podnosząc, że do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym, a właścicielem rzeczy obciążonej. Skuteczność zmian treści hipoteki wobec właściciela nieruchomości obciążonej uzależniona powinna być

od jego zgody, gdyż zmiany te mogą prowadzić do zwiększenia zakresu zaspokojenia z nieruchomości. W tej sytuacji w ocenie powoda brak jest jakichkolwiek racji prawnych do tego, by różnicować zakres ochrony dłużnika hipotecznego w zależności od tego czy dłużnikiem hipotecznym stał się wskutek ustanowienia hipoteki na podstawie własnego oświadczenia czy też wskutek nabycia nieruchomości obciążonej już ustanowioną hipoteką.

W odpowiedzi na apelację pozwany domagał się jej oddalenia, akcentując, że zabezpieczenie obciążające prawo wieczystego użytkownika zostało ustanowione przez dłużnika, a nie przez osobę trzecią. Wskazano też w nabywca rzeczy obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym ma możliwość ukształtowania stosunku prawnego w sposób uwzględniający istnienie ograniczonego prawa rzeczowego (np. przez obniżenie ceny). W odpowiedzi na apelację zawarto też żądanie zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy był materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym – w toku postępowania apelacyjnego nie zgłoszono bowiem żadnych wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do prowadzenia dalszych dowodów z urzędu. Wobec braku zakwestionowania w apelacji ustaleń faktycznych zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy ustalenia te, poczynione przez Sąd Rejonowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne.

Przy takich okolicznościach sprawy kluczowa w ocenie Sądu Okręgowego dla jej rozstrzygnięcia pozostawała kwestia wykładni art.525 kc. Zgodnie z tym przepisem „jeżeli wierzytelność (przy przejęciu długu) była zabezpieczona poręczeniem lub ograniczonym prawem rzeczowym **ustanowionym przez osobę trzecią**, poręczenie lub ograniczone prawo rzeczowe wygasa z chwilą przejęcia długu, chyba że poręczyciel lub osoba trzecia wyrazi zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia”. Nie ulega wątpliwości, że ograniczone prawo rzeczowe (hipoteka) zostało ustanowione nie przez osobę trzecią lecz przez dłużnika, tym niemniej po ustanowieniu hipoteki (a przed przejęciem długu) doszło do zmiany wieczystego użytkownika i w konsekwencji w chwili zawarcia umowy o przejęciu długu to powód (a nie pierwotny dłużnik) był tym wieczystym użytkownikiem i nie wyraził on zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia. Zastosowanie wykładni językowej (do czego ograniczył się Sąd Rejonowy) prowadzi do jednoznacznego wniosku, że zabezpieczenie (hipoteka) nie zostało ustanowione przez osobę trzecią gdyż uczynił to ówczesny dłużnik główny co mogłoby prowadzić do wniosku, że art.525 kc nie znajduje zastosowania i hipoteka nie wygasła po przejęciu długu. Z drugiej jednak strony nie sposób nie docenić argumentów przedstawianych przez powoda w apelacji, odwołujących się do wykładni funkcjonalnej i systemowej. Zmiana dłużnika ma bezpośredni wpływ na prawdopodobieństwo zaktualizowania się obowiązku świadczenia powoda – wierzyciel kieruje swoje roszczenie z reguły przeciw temu podmiotowi, który daje większą pewność zabezpieczenia. Dlatego też z punktu widzenia dłużnika hipotecznego istotne znaczenie ma to kto jest aktualnie dłużnikiem głównym i jakim dysponuje majątkiem. Poza tym wskutek ewentualnego spełnienia świadczenia zabezpieczyciel wstępuje w prawa wierzyciela (art.518 § 1 kc) i nabywa roszczenie przeciw dłużnikowi głównemu. W związku z tym zwalniające przejęcie długu głównego wpływa na przyszły stosunek regresowy powstający pomiędzy zabezpieczycielem, a nowym dłużnikiem (Przemysław Drapała „Przejęcie długu, przejęcie praw i obowiązków z umowy (zmiana stron umowy), Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2016, str.238 – 239, 245 -246). Z kolei z innych przepisów zacytowanych w apelacji wynika konieczność uzyskania zgody właściciela (użytkownika wieczystego) i osoby, której praw dotyczy zmiana treści prawa na zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego – art.248 kc. W podobny sposób prawa właściciela nieruchomości na zmiany zabezpieczonej wierzytelności chroni art.68⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2016r., poz.790). Regulacje te są przykładem zwiększenia ochrony dłużnika rzeczowego poprzez uzyskanie jego zgody na zmiany zabezpieczonej wierzytelności. Taki zamiar ustawodawcy nie byłby zaś osiągnięty gdyby interpretację art.525 kc ograniczyć do wykładni językowej i w takim przypadku doszłoby do zróżnicowania zakresu ochrony dłużnika hipotecznego w zależności od tego czy stał się on dłużnikiem na podstawie własnego oświadczenia czy też wskutek nabycia nieruchomości obciążonej już ustanowioną hipoteką.

Mając na względzie powyższe wątpliwości, Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 § 1 kpc przedstawił postanowieniem z dnia 1 marca 2018r. Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne „czy ograniczone prawo rzeczowe (hipoteka) ustanowione przez dłużnika, będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności wygasa w przypadku gdy dochodzi następnie do przejścia długu, a w chwili tego przejścia użytkownikiem wieczystym obciążonej nieruchomości jest już inna osoba, która nie wyraża zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia (art.525 kc)?”. Zgodnie z podjętą przez Sąd Najwyższy w dniu 28 marca 2019r. w sprawie III CZP 90/18 uchwałą hipoteka ustanowiona przez dłużnika na użytkowaniu wieczystym nie wygasa z chwilą przejścia długu, gdy użytkowanie wieczyste zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej. Taka interpretacja zaprezentowana przez Sąd Najwyższy oznacza więc w konsekwencji zaakceptowanie poglądu prawnego przedstawionego przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Co więcej uchwała Sądu Najwyższego rozstrzygająca wspomniane zagadnienie prawne wiąże w danej sprawie z mocy art.390 § 2 kpc w związku z czym Sąd Okręgowy zobligowany był oddalić apelację na podstawie art.385 kpc jako bezzasadną. Zarzut dotyczący naruszenia przez zaskarżony wyrok prawa materialnego (art.525 kc) okazał się bowiem nietrafny, żadne zarzuty proceduralne w apelacji nie zostały zawarte, a Sąd Okręgowy w okolicznościach sprawy nie dostrzegł naruszenia innych przepisów prawa materialnego, ani też nie dopatrył się nieważności postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego należnych pozwanemu uzasadnia art.98 kpc, i na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym. O wysokości tego wynagrodzenia (2.700 zł) orzeczono na podstawie §2 pkt 7 w związku z §5 pkt 8, § 10 ust.1 pkt 1 oraz §15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018r., poz.265).

Co do kosztów sądowych to powód był początkowo zwolniony od opłaty od apelacji i opłaty od pozwu (ponad kwotę 3.000zł) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 sierpnia 2016r. (k.40). Zwolnienie to zostało jednak prawomocnie cofnięte przez Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 21 czerwca 2018r. (k.220) z uwagi na podanie przez powoda w pierwszym oświadczeniu majątkowym nieprawdziwych danych (zatajenie części dochodów) oraz odmowę przedstawienia dokumentacji dotyczącej historii rachunku bankowego w (...). Właśnie z uwagi na ponowienie przez powoda wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych w toku postępowania apelacyjnego doszło do odroczenia terminu publikacyjnego po to, by dać powodowi możliwość przedstawienia stosownej dokumentacji (choć oczywiście mogła ona zostać złożona dużo wcześniej czego świadomość miał i pełnomocnik powoda – pismo z dnia 21 listopada 2019r. – k.270 akt). Owa historia rachunku bankowego została ostatecznie przedłożona pismem z dnia 17 grudnia 2019r. (k.715 – 727). Skoro więc dokument ten nie wskazuje na posiadanie przez powoda znacznych środków pieniężnych to w konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do wniosku o braku podstaw do obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowych zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 21 czerwca 2019r. (tj. określonymi na 53.500zł co do pozwu i 56.500 zł co do apelacji na podstawie art.113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r.) i ograniczył ten obowiązek wyłącznie do kwoty 2.000zł. Kwota ta biorąc pod uwagę sytuację materialną powoda (własność nieruchomości w N., współwłasność nieruchomości w Ż., posiadane oszczędności – k.274) i osiągane przez niego dochody (emerytura i dzierżawa) niewątpliwie nie jest dla powoda nadmierną i to nawet pamiętając o obowiązku zwrotu pozwanemu kosztów procesu. Osobną kwestią pozostaje to czy powód w pełni wykorzystuje swoje możliwości zarobkowe skoro czynsz dzierżawny za salon samochodowy określono na 5.000zł rocznie (wyjaśnienia podawane przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 26 listopada 2019r. nie sposób uznać za przekonujące, a trudno przy tym nie dostrzec, że reprezentantem wydzierżawiającego była osoba, która przejęła dług wobec pozwanego).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy nie znalazł już podstaw do odstąpienia od obciążania powoda kosztami postępowania (należnymi Skarbowi Państwa i pozwanemu) na podstawie art.102 kpc. Brać należy w takiej sytuacji całokształt okoliczności sprawy (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013r. V CZ 124/12, Legalis nr 735976, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2013r. II CZ 154/12, Legalis nr 697902) i sytuacja materialna powoda oraz problem prawny występujący w sprawie pozwalał tylko częściowo zastosować art.102 kpc (co do kosztów sądowych ponad 2.000zł oprócz już wcześniej uiszczonych). Co więcej nie sposób nie przypomnieć, że w apelacji od wyroku Sądu Rejonowego, w którym powoda obciążono obowiązkiem zapłaty pozwanemu kwoty

7.200 zł nie zawarto żadnych zarzutów związanych z art.102 kpc. Od razu wyjaśnić też należy, że z uwagi na brzmienie art.15 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 4 lipca 2019r. – Dz. U. poz.1469 przy określeniu w jakiej wysokości pisma powoda (pozew i apelacja) podlegały opłacie stosować należy ustawę o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. w brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych cyt. ustawą z dnia 4 lipca 2019r. Oba te pisma złożono bowiem przed wejściem w życie tej ustawy, a dodatkowo obowiązek uiszczenia opłaty został zaktualizowany z uwagi na punkt 2. postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 21 czerwca 2018r. (k.220).

Karolina Obrębska Michał Wysocki Paweł Soliński