

Sygn. akt I ACa 864/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Lamparska

Sędziowie: SSA Adam Jewgraf (spr.)

SSO del. Rafał Cieszyński

Protokolant: Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w W.**

przeciwko **K. T.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 17 marca 2016 r. sygn. akt I C 1075/15

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2016 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo strony powodowej (...)sp. z o.o. w W., które domagało się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej K. T. kwoty 195.000 zł, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości położonej w O. objętej księgą wieczystą (...). Dochodzona pozwem kwota stanowiła odsetki od kwoty 130.000 zł od 29.03.1997 r. do 10.06.2015 r. naliczone wg strony powodowej w związku z ustanowieniem hipoteki na nieruchomości położonej w O., której aktualną właścicielką jest pozwana.

Jak Sąd ustalił właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej, działkę nr (...) o powierzchni 0,7022 ha, położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), był W. A..

W dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisana została hipoteka umowna zwykła na sumę stu trzydziestu tysięcy zł (130 000 zł), zabezpieczająca wiarygodność z transakcji handlowej między U. (...) w S.. Hipoteka została wpisana na rzecz wierzyciela hipotecznego Biura (...) w W. I Oddziału w P.. Podstawę wpisu stanowił akt notarialny z 13 grudnia 1993 r. Wpis miał miejsce 14 grudnia 1993 r.

Pozwana K. T. jest spadkobierczynią W. A..

Wyrokiem zaocznym z dnia 9 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanej K. T. na rzecz strony powodowej (...)sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 300 000 zł, stanowiącą wysokość hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w O., opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) pod numerem (...)

oraz umożliwienie jej wyegzekwowania od pozwanej z ograniczeniem jej odpowiedzialności do nieruchomości, dla której prowadzona jest powyższa księga wieczysta.

Jak Sąd wskazał, z poczynionych ustaleń wynikał, że świadczenie którego domagała się strona powodowa, stanowi odsetki od kwoty należności głównej w wysokości 130.000 zł, zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Pozwana zaś odpowiedzialna miała być za zapłatę dochodzonej kwoty jako dłużnik rzeczowy wedle art. 65 oraz art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (a to z uwagi na treść art. 10 ust. 2 zd. 1 owej ustawy).

Jak dalej Sąd wskazał, na podstawie art. 69 ust. 2 u.k.w.h. hipoteka zwykła rzeczywiście zabezpieczyła także roszczenie o odsetki nieprzedawnione, w granicach przewidzianych w określonych przepisach. Granica tak wynikała min. z art. 1025 § 3 k.p.c., zgodnie z którym w równym stopniu z należnością ulegają zaspokojeniu odsetki i koszty postępowania, jednakże z pierwszeństwa równego z należnościami czwartej, piątej i ósmej kategorii korzystają odsetki tylko za ustalenie dwa lata przed przysądzeniem własności, a kwoty postępowania w wyroku nie przekraczają dziesiątej części kapitału, pozostałe odsetki i kwoty zaspokajane są w kategorii dziesiątej. Wierzyciel hipoteczny mógł więc w tych granicach, tj. za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, zaspokoić z nieruchomości roszczenie o odsetki.

Uwzględniając powyższe Sąd stwierdził, że określenie wierzytelności poprzez oznaczoną sumę pieniężną jest niezbędnym elementem hipoteki, a suma ta stanowi równocześnie granicę odpowiedzialności dłużnika. W sytuacji bowiem, gdy dłużnik rzeczowy nie jest równocześnie dłużnikiem osobistym, tak jak pozwana w rozpoznawanej sprawie, istotne jest precyzyjne określenie zakresu odpowiedzialności. Z uwagi na ochronę pewności obrotu prawnego odpowiedzialność ta nie może przekraczać sumy hipoteki, wcześniej określonej w oznaczonej sumie pieniężnej wierzytelności. Nabywca nieruchomości powinien mieć świadomość, że do sumy hipoteki określonej w księdze wieczystej odpowiada za wierzytelność główna, a także odsetki ustawowe za opóźnione, z ograniczeniem wynikającym z art. 1025 § 3 k.p.c. i odsetki umowne, o ile roszczenie to zostało wpisane do księgi wieczystej. Potwierdzeniem którego uznaniem jest zmiana brzmienia art. 68 u.k.w.h. jaka nastąpiła w dniu 20.02.2011 r., w którym wprost określona, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność oznaczonej sumy pieniężnej, tj. sumy hipoteki. W jej ramach wierzyciel może więc dochodzić należności głównej, odsetek ustawowych za opóźnienie, nawet jeżeli nie zostały wpisane do księgi wieczystej i kosztów postępowania.

W rozpatrywanej sprawie wierzytelność zabezpieczenia hipotecznego została w księdze wieczystej ustalona na sumę 130.000 zł. Do tej kwoty strona powodowa mogła więc dochodzić wierzytelności w zakresie należności głównej i odsetek ustawowych za opóźnienie, jako że roszczenie o odsetki umowne nie zostało wpisane do księgi. Strona powodowa nie mogła skutecznie domagać się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności głównej skoro w sprawie o sygn. akt I C 356/14 uzyskała już wyrok zasądający świadczenie w pełnym zakresie należności głównej. Sąd zasądził bowiem na jej rzecz 300.000 zł. Kwota 130.000 zł, będąca granicą odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego została więc już wyczerpana na poczet samej należności głównej. Roszczenie o odsetki za opóźnienie nie zasługiwało zatem na uwzględnienie, gdyż przekraczało sumę hipoteki.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją strona powodowa zarzucając naruszenie prawa materialnego a to art. 841 k.c. w zw. z art. 118 k.c. i w zw. z art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (w brzmieniu obowiązującym do 26.10.2001 r. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że hipoteka zwykła zabezpiecza odsetki ustawowe za opóźnienie jedynie w granicach kwoty wpisanej w księdze wieczystej,

w sytuacji, gdy zgodnie z ust. 69 u.k.w.h. ustawowe odsetki za opóźnienie jak również koszty postępowania zwiększają zakres odpowiedzialności dłużnika rzeczowego ponad kwotę, do której wpisano hipotekę.

W oparciu o przywołany zarzut apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa co do kwoty 75.000 zł., zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zasadniczy jest zarzut wyartykułowany w apelacji dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. NR 133, poz. 1075), poprzez uznanie, że hipoteka zwykła zabezpieczyła roszczenia o odsetki nie przedawnione jedynie w granicach przewidzianych w art. 1025 § 3 k.p.c. W ocenie skarżącego natomiast art. 69 u.k.w.h. nie daje podstaw do uzasadnienia tego poglądu.

Odnosząc się do powyższej kwestii stwierdzić należy, że przedstawiony przez Sąd Okręgowy pogląd jest poglądem ugruntowanym w judykaturze. Sąd Najwyższy kilkakrotnie uznał (na tle obowiązywania wskazanego wyżej przepisu), że hipoteka zwykła ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku obejmuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c., nie zabezpiecza natomiast odsetek za opóźnienie ustalonych według zmiennej stopy procentowej nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 804/98 OSNC 1999, nr 6, poz. 11, z dnia 12 marca 2003, III CKN 1026/00, niepubl.; z dnia 17 marca 2004, II CK 81/03, niepubl.; uchwała z dnia 20 maja 2003, III CZP 24/05, OSNC 2005, nr 4, poz. 60; wyrok z dnia 13 stycznia 2005, IV CK 451/04 niepubl.; wyrok z dnia 02 grudnia 2009, I CSK 161/09). Takie też stanowisko przeważa w literaturze i doktrynie prawniczej.

Zgodzić należy się ze skarżącym, że w doktrynie wyrażone jest również inne zaopatrywanie (vide: T. Czech w artykule „Zabezpieczenie odsetek od wierzytelności hipotecznej... Rejent” 4/03) wedle którego odesłanie z art. 69 u.k.w.h. jest „odesłaniem pustym” a hipoteka zabezpiecza odsetki i koszty postępowania w pełnej wysokości, a jedynym ograniczeniem co do zakresu odpowiedzialności dłużnika hipotecznego za odsetki jest ich przedawnienie oraz wartość nieruchomości. Apelujący przywołał też orzeczenie z Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29.05.2013, sygn. akt I ACz 248/13 oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21.10.2015 r. sygn. akt I ACz 176/15 popierać miały pogląd, że zabezpieczone hipoteką zwykłą odsetki i koszty postępowania zwiększają odpowiedzialność właściciela nieruchomości ponad kwotę, do której wpisano hipotekę. Poza tym apelujący nie przedstawił jednak jakichkolwiek własnych, nowych argumentów, które mogłyby przemawiać za przyjęciem trafności takiego stanowiska. Zauważyć przy tym należy, iż orzeczenia w obu przywołanych przypadkach zapadły przeciwko właścicielom nieruchomości obciążonych hipoteką zwykłą, którzy jednocześnie byli dłużnikami osobistymi wierzyciela hipotecznego, a nadto, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd ten został odrzucony.

Sąd Apelacyjny, w składzie rozpoznającym sprawę podziela dotychczasową linię orzecznictwa Sądu Najwyższego, wyżej wskazaną, zgodnie z którą hipoteką (art. 69 u.k.w.h.) zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki za przyznane opóźnienie w spłacie wierzytelności w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy pogląd ten wspiera nowelizacja art. 69 dokonana ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z tą ustawą, po myśli art. 69 hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz przyznane koszty postępowania, jak i inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej. W sposób wyraźny określona została aktualnie granica odpowiedzialności właściciela nieruchomości z tytułu hipotek, przecinając równocześnie dotychczasowe spory na tle kierunku wykładni

art. 69 u.k.s.h. sprzed wskazanej nowelizacji. Trudno przy tym przyjmować by aktualnie intencją ustawodawcy było zawężenie odpowiedzialności wierzyciel hipotecznego.

Przekładając powyższe uwagi natury ogólnej na realia rozpatrywanej sprawy podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego co do braku podstaw żądania zwiększenia skapitalizowanych odsetek od kwoty kapitału zabezpieczonego hipoteką skoro wierzytelność hipoteczna określona została w księdze wieczystej na kwotę 130.000 zł a strona powodowa uzyskała już w sprawie I C 356/14 wyrok zasądający od pozwanej, jako dłużnika hipotecznego, właśnie ową kwotę 130.000 zł, stanowiąca granicę odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego.

Na marginesie zaznaczyć należy, iż Sąd Okręgowy we Wrocławiu, dokonując postanowieniem z dnia 29.07.2014 r. w pkt II postanowienia sprostowania błędu pisarskiego (pkt II postanowienia) popełnionego w pkt I wyroku zaocznego z dnia 09.07.2014 r., sygn. akt I C 350/14, w zakresie oznaczenia liczbowego zasądzonej kwoty popełnił kolejny błąd poprzez wpisanie cyfry 300.000 zł, w sytuacji gdy zasądzona została kwota 130.000 zł, który to błąd wymaga sprostowania.

Niezależnie od argumentów natury jurydycznej przedstawionych powyżej apelacja podlegała oddaleniu także i z innej przyczyny. Otóż w apelacji strona powodowa dokonała zmiany powództwa poprzez ograniczenie sumy dochodzonych skapitalizowanych odsetek z kwoty 195.000 zł do 75.100 zł. Z treści apelacji jak i jej uzasadnienia nie wynika zaś co składa się aktualnie na dochodzoną kwotę, tj. za jaki okres i od jakiego kapitału suma ta została obliczona, co wyklucza dokonanie oceny zasadności zgłoszonego obecnie roszczenia.

Z tych przyczyn apelacja, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, z mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

MW