

Sygn. akt I ACa 179/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SA Joanna Naczyńska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko B. F.

przy udziale Prokuratora

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II C 292/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Anna Bohdziewicz	SSA Joanna Kurpierz
----------------------	----------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 179/17

UZASADNIENIE

Powód - (...) Bank (...) S.A. w W. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej B. F., domagając się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 4.794.754,31 złotych oraz dalszych odsetek ustawowych od dnia 2 marca 2016 r. do całkowitej spłaty należności głównej, które naliczane są w sposób szczegółowo opisany w pozwie, z zastrzeżeniem pozwanej prawa do powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności do kwoty wartości obciążonej nieruchomości przy egzekucji, a nadto kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że zawarł ze spółką (...) sp. z o.o. spółką komandytową umowę kredytu inwestorskiego (...). Wskazana spółka nie wywiązała się z zawartej umowy i nie spłacała należnej wierzytelności, dlatego powód w dniu 2 czerwca 2014 r. wypowiedział warunki zawartej wcześniej ugody z dnia 18 października 2013 r., wzywając spółkę do spłaty wierzytelności. Wierzytelności z tytułu umów zawartych między bankiem a spółką (...) zabezpieczone były hipoteką łączną do wysokości 7.500.000 złotych, ustanowioną na nieruchomości położonej w M., opisanej w księdze wieczystej KW (...), a należącej do pozwanej. Zatem pozwana jest dłużnikiem rzeczowym powoda, z ograniczeniem odpowiedzialności do kwoty hipoteki. Powód wezwał pozwaną do spłaty wierzytelności z tytułu zabezpieczenia wezwaniem do zapłaty z dnia 3 kwietnia 2015 r., jednakże pozwana na wezwanie nie odpowiedziała.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, iż toczy się spór w przedmiocie prawidłowości wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 7.500.000 złotych w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w M. dla lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku (...) przy ul. (...) w M., o powierzchni 45,80 m⁽²⁾, stanowiącego własność pozwanej. Hipoteka została ustanowiona pierwotnie na rzecz banku w dziale IV księgi wieczystej o nr (...), obejmującej nieruchomość, z której został następnie wyodrębniony lokal mieszkalny pozwanej. Księga wieczysta o nr (...) została utworzona dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a wydzielonego z nieruchomości objętej księgą macierzystą, na skutek umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 2 lipca 2014 r. Wpisów dotyczących założenia nowej księgi wieczystej i wpisów własności Sąd Rejonowy w M. dokonał dnia 14 lipca 2014 r.. Sąd nie dokonał natomiast żadnych wpisów w dziale IV nowo zakładanej księgi wieczystej. Żaden z uczestników postępowania wieczystoksięgowego nie wniósł środka odwoławczego i stan księgi wieczystej stał się prawomocny najpóźniej z początkiem sierpnia 2014 r.. Następnie aktem notarialnym z dnia 12 listopada 2014 r. dokonano sprzedaży prawa własności przedmiotowego lokalu, na skutek czego jego właścicielką stała się pozwana. W momencie sporządzenia aktu notarialnego w księdze wieczystej (...), dział IV wolny był od wpisu i w zaufaniu do takiego stanu księgi wieczystej pozwana nabyła własność przedmiotowej nieruchomości. W dniu 16 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w M. dokonał z urzędu wpisu w dziale IV hipoteki łącznej na rzecz banku do kwoty 7.500.000 złotych. Pozwana zarzuciła, że w takim stanie rzeczy nabyła lokal w stanie wolnym od wszelkich obciążeń. Zaznaczyła, że uiściła cenę za nabyty lokal w wysokości 155.822 złotych. Zawierając umowę działała w dobrej wierze, w zaufaniu do treści księgi wieczystej, która w tym czasie nie zawierała żadnych wpisów w dziale IV.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu. Sąd pierwszej instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych, które stanowiły podstawę orzekania w sprawie:

Powód zawarł ze spółką (...) umowę kredytu inwestorskiego, która została zabezpieczona wpisem hipoteki umownej w kwocie 7.500.000 złotych w księdze wieczystej (...) (księdze macierzystej), obejmującej nieruchomość, z której został następnie wyodrębniony lokal mieszkalny pozwanej. Księga wieczysta o nr (...) została utworzona dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a wydzielonego z nieruchomości objętej księgą macierzystą na skutek umowy sprzedaży z dnia 2 lipca 2014 r. Wpisów dotyczących założenia nowej księgi wieczystej i wpisów własności Sąd Rejonowy w M. dokonał w dniu 14 lipca 2014 r. Wpis prawa własności nastąpił na rzecz spółki (...) S.A. w M., nie dokonano natomiast żadnych wpisów w dziale IV nowo założonej księgi wieczystej.

Aktem notarialnym z dnia 12 listopada 2014 r. pozwana nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego i w momencie sporządzenia aktu notarialnego w księdze wieczystej (...) dział IV był wolny od wpisu. W dniu 16 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w M. dokonał z urzędu w dziale IV księgi wieczystej wpisu hipoteki łącznej na rzecz banku do kwoty 7.500.000 złotych. Wpis ten został zaskarżony apelacją, a następnie została złożona skarga kasacyjna.

Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd pierwszej instancji na wstępie wyjaśnił, iż zgodnie z art. 5 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności zeznania pozwanej, wypisy z ksiąg wieczystych oraz aktów notarialnych Sąd Okręgowy ustalił, iż pozwana nabyła lokal mieszkalny odpłatnie w stanie wolnym od obciążeń. Wskazano, iż pozwana jako nabywca podlega ochronie z art. 5 u.k.w.h. Sąd pierwszej instancji przywołując uchwałę Sądu Najwyższego wyjaśnił, że domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych jest wzruszalne i można je obalić nie tylko w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (Uchwała SN z 13.01.2011. r , sygn.. akt III CZP 123/10).

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że pozwana ma prawo powoływać się na fakt, iż nabyła lokal mieszkalny w stanie wolnym od obciążeń, bowiem hipoteka w dziale IV nie była wpisana. Pozwana nabyła lokal bezpośrednio od spółki, bez pośrednictwa biura nieruchomości. Przed zakupem mieszkania sprawdziła hipotekę. Księgi wieczyste zostały również sprawdzone przez notariusza sporządzającego akt notarialny sprzedaży, jak również osoba sprzedająca lokal w imieniu spółki oświadczyła, że mieszkanie nie ma zadłużeń. Cenę sprzedaży, wynikającą z aktu notarialnego, pozwana zapłaciła przelewem. Następnie zaś z sądu dostała „dokumenty, które świadczyły o tym, że wszystko jest w porządku”. Wobec takiego stanu faktycznego, w ocenie Sądu pierwszej instancji, realizacja uprawnień wierzyciela hipotecznego stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego. Pozwana mogła zatem skutecznie powoływać się na ochronę przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. Jednocześnie Sąd Okręgowy zaznaczył, iż jego orzeczenie nie prowadzi do zmiany wpisu w księdze wieczystej i ma znaczenie jedynie w tym konkretnym przypadku. Poczynione ustalenia oraz ich ocena skutkowały oddaleniem powództwa. O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą wynikającą z art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu pierwszej instancji zastał zaskarżony przez powoda w całości. Apelujący zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz błędne niezastosowanie art. 7 pkt. 1 u.k.w.h. Ponadto powód powołał nowy fakt w postaci oddalenia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej postanowieniem z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, w sprawie dotyczącej opóźnionego wpisanie do księgi wieczystej urzędzonej dla wyodrębnionego lokalu hipoteki łącznej z hipoteką obciążającą nieruchomość, z której lokal został wyodrębniony. Powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z tego orzeczenia.

W związku ze sformułowanymi zarzutami, apelujący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy i w konsekwencji przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. W przypadku niepodzielenia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie należności dochodzonej pozwem, a nadto domagał się kosztów postępowania apelacyjnego. Jednocześnie powód ograniczył swoje żądanie względem pozwanej do kwoty 160.000 złotych tj. szacunkowej wartości obciążonego lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zarzuty w niej zawarte nie były zasadne.

W apelacji zakwestionowano jedynie prawidłowość zastosowania prawa materialnego, a stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji nie był w żaden sposób podważany. W istocie bezsporny był bowiem fakt nabycia przez pozwaną wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, w którego księdze wieczystej nie została ujawniona hipoteka łączna zabezpieczająca wierzytelność powoda. Wpisanie tej hipoteki nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez pozwaną, chociaż wierzytelność powoda została zabezpieczona hipoteką wpisaną do działu IV księgi wieczystej nieruchomości macierzystej. Nie pozostawało sporne, że pozwana zaskarżyła wpis hipoteki, korzystając także z możliwości wniesienia

skargi kasacyjnej. Postanowieniem z dnia 14 lutego 2017 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej B. F. do rozpoznania (sygn. akt V CSK 479/16). W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy podtrzymał swój pogląd, że brak przeniesienia obciążenia przez niedokonanie wpisu hipoteki do księgi wieczystej wydzielonej nieruchomości nie jest równoznaczny z wykreśleniem hipoteki bez ważnej podstawy prawnej (art. 95 u.k.w.h.). Konsekwencją tego poglądu było stwierdzenie, że przeniesienie obciążeń (hipoteki łącznej) na podstawie art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z art. 91 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411) następuje z urzędu i może być dokonana także po zbyciu na rzecz osoby trzeciej wydzielonej części nieruchomości, zaś osobie trzeciej przysługuje ochrona na podstawie art. 5 u.k.w.h., realizowana przez wytoczenie powództwa w oparciu o art. 10 u.k.w.h. Zatem wpis hipoteki łącznej do księgi wieczystej nieruchomości nabytej przez pozwaną nie został podważony.

W takich okolicznościach sprawy powód dochodzi przysługującej mu należności od pozwanej, jako dłużnika rzeczowego. Z kolei pozwana broni się rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wywodząc, iż nabyła nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń, a wobec tego powód nie może kierować do niej swoich żądań w związku z zabezpieczeniem przysługującej mu wierzytelności hipoteką.

Poczynione w sprawie okoliczności faktyczne nie wymagały uzupełnienia, gdyż były wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. W konsekwencji wnioski dowodowe zgłoszone w toku postępowania apelacyjnego zostały oddalone, przy czym wskazania wymaga, iż bezprzedmiotowe było przeprowadzenie dowodu z przedstawionych orzeczeń Sądu Najwyższego (nie wynikały z nich okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy – art. 227 k.p.c.; z kolei dla zapoznania się przez Sąd i strony z poglądem prawnym wyrażonym w poszczególnych orzeczeniach nie jest potrzebne przeprowadzenie dowodu z tych orzeczeń). Natomiast wnioskowane odpisy protokołów z przesłuchania określonych osób w innym postępowaniu sądowym mogą stanowić dowód jedynie tego, że osoby te złożyły zeznania określonej treści, wynikającej z tych protokołów.

Zatem w sprawie rzeczą Sądu odwoławczego było rozważenie zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Pozwana odwołując się do ochrony, jaką daje rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, kwestionowała żądanie powoda skierowane do niej, jako dłużnika rzeczowego. W związku z taką obroną przed roszczeniem powoda, powód stanął na stanowisku, iż w tej sprawie rękojmią wiary publicznej księgi wieczystej jest wyłączona, albowiem nie działa ona przeciwko obciążeniu nieruchomości w postaci hipoteki łącznej, gdyż jest to obciążenie z mocy ustawy (art. 7 pkt. 1 u.k.w.h.). W apelacji postawiono zatem zarzut uchybienia prawu materialnemu przez niezastosowanie art. 7 pkt. 1 u.k.w.h. i udzielenie pozwanej ochrony w oparciu o art. 5 u.k.w.h. Dla rozstrzygnięcia, czy w sprawie powinienem mieć zastosowanie art. 7 u.k.w.h. koniecznym jest uprzednie dokonanie wykładni art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Skutkiem powstania hipoteki łącznej jest uprawnienie wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka łączna, do żądania - według swojego uznania - zaspokojenia w całości lub części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Niewątpliwie w przypadku dokonania podziału nieruchomości obciążonej hipoteką powstaje hipoteka łączna z ustawy. Hipoteka łączna może także powstać w wyniku czynności prawnej, a wówczas będzie to hipoteka łączna umowna, uregulowana w art. 76 ust. 3 u.k.w.h.. Fakt, iż w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką powstaje hipoteka łączna z ustawy nie daje podstaw do kwalifikowania takiej hipoteki łącznej jako prawa obciążającego nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu. Źródłem hipoteki nadal jest bowiem umowa, na podstawie której powód uzyskał zabezpieczenie swojej wierzytelności przez obciążenie nieruchomości macierzystej hipoteką. Dochodzi bowiem jedynie do przekształcenia dotychczasowej hipoteki obciążającej daną nieruchomość - w hipotekę, która obciąża powstałe po podziale nowe nieruchomości i służy zabezpieczeniu tych samych wierzytelności, ale już jako hipoteka łączna. Wpis hipoteki łącznej do nowo utworzonej księgi następuje z urzędu i ma jedynie charakter deklaratoryjny, a jego dokonanie nie jest ograniczone żadnym terminem. Skoro tak, to w praktyce może się zdarzyć sytuacja taka, jaka miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, kiedy to wpis hipoteki łącznej został dokonany już po nabyciu nieruchomości (w tym przypadku wyodrębnionego lokalu) przez osobę trzecią. Niewątpliwie hipoteka łączna ma na celu ochronę wierzyciela przed działaniami związanymi z podziałem przedmiotu obciążonego hipoteką, który to podział nie wymaga wszak

zgody wierzyciela hipotecznego. Z drugiej jednak strony nie ma podstaw do odmawiania nabywcy nieruchomości ochrony wynikającej z publicznej rękojmi wiary ksiąg wieczystych, gdyż źródła tego obciążenia nie stanowi ustawa, a z ustawy wynika jedynie powstanie hipoteki łącznej jako skutku podziału przedmiotu hipoteki (niezależnie co było jej źródłem). Przedstawiona wykładnia art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie daje podstaw do zastosowania w sprawie art. 7 pkt. 1 u.k.w.h. W tym stanie rzeczy nie została wyłączona możliwość domagania się przez pozwaną udzielenia jej ochrony w oparciu o art. 5 u.k.w.h. Poza sporem było, że hipoteka łączna nie była ujawniona w księdze wieczystej już wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w chwili jego nabywania przez pozwaną. Pozwana zapoznała się z treścią księgi wieczystej i nie stwierdziła żadnych obciążeń, na fakt obciążenia hipoteką nieruchomości macierzystej oraz istnienie wierzytelności powoda nie wskazywały także oświadczenia składane przez zbywcę (przedstawiciela osoby prawnej) przy zawieraniu umowy. Dodatkowym zabezpieczeniem interesów pozwanej było sporządzenie umowy w formie aktu notarialnego, a notariusz wszak ma obowiązek czuwania nad prawidłowością zapisów umowy, ich zgodnością z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwana jest chroniona domniemaniem dobrej wiary (art. 7 k.c.), którego powód w żaden sposób nie obalił, gdyż nie zostały wykazane żadne zaniedbania, czy zaniechania po stronie pozwanej, które miałyby skutkować brakiem jej wiedzy o hipotece. Nie wykazano też, aby z łatwością mogła się dowiedzieć o hipotece łącznej (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). Wręcz przeciwnie, pozwana pomimo podjętych aktów staranności nie posiadała wiedzy o hipotece łącznej, co z kolei pozwala na przyjęcie, że nabyła nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń. Wobec tego, pomimo obecnego wpisu hipoteki łącznej, powód nie może domagać się od pozwanej zapłaty, ponieważ nie jest ona dłużnikiem rzeczowym. W tym miejscu należy ponownie przywołać uchwałę Sądu Najwyższego, który wyjaśnił, że domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych jest wzruszalne i można je obalić nie tylko w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (Uchwała SN z 13.01.2011. r , sygn.. akt III CZP 123/10).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż wyrok Sądu pierwszej instancji, oddalający powództwo, odpowiada prawu.

Wobec tego apelacja, jako niezasadna, podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postanowiono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy – na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty postępowania apelacyjnego składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość została określona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800, zmienionego rozporządzeniem MS z dnia 3 października 2016 r. Dz. U. z 2016 r., poz. 1668) - §2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 .

SSA Joanna Naczyńska SSA Anna Bohdziewicz SSA Joanna Kurpierz