



Sygn. akt IV CSK 377/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Towarzystwa Inwestycyjnego I. Spółki Akcyjnej w G.
przeciwko Kredyt Bank Spółce Akcyjnej w W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 marca 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 13 stycznia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
pozwaney kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka Towarzystwo Inwestycyjne „I.” spółka akcyjna w G. w pozwie skierowanym przeciwko Kredyt Bank spółce akcyjnej w W. wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości gruntowej położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr KW 91849, a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale IV tej księgi wpisu - na rzecz pozwanej - hipoteki w kwocie 100.000 EUR oprocentowanej 7,13 % w stosunku rocznym.

Sąd Rejonowy w G. wyrokiem z dnia 28 lutego 2007 r. oddalił powództwo. Na skutek apelacji powódki, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 19 marca 2007 r. uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie w sprawie począwszy od dnia 19 lutego 2007 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w G. wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2009 r. oddalił powództwo, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

W dniu 28 stycznia 2000 r. Krzysztof M. zawarł z pozwaną umowę nr [...] o kredyt, na mocy której Bank udzielił mu kredytu gotówkowego w złotych denominowanego w walucie wymienialnej na cele konsumpcyjne w kwocie 100.000 Euro na okres od dnia 28 stycznia 2000 r. do dnia 27 stycznia 2005 r. Kredyt miał być wypłacony w złotych po podpisaniu umowy i przeliczeniu według kursu kupna dewiz dla Euro, zgodnie z tabelą kursów obowiązującą w dniu uruchomienia kredytu.

Kwotę kredytu w wysokości 100.000 Euro, przeliczoną na złote, Bank postawił do dyspozycji kredytobiorcy w dwóch transzach: pierwsza w kwocie 40.000 Euro w dniu podpisania umowy, druga w kwocie 60.000 Euro od dnia 31 stycznia 2000 r. Uruchomienie obu transz miało nastąpić po dokonaniu przez kredytobiorcę stosownych zabezpieczeń. Oprocentowanie kredytu ustalono w wysokości 7,13 % w stosunku rocznym, według stawki zmiennej.

Splata kredytu została zabezpieczona m.in. hipoteką na nieruchomości obejmującej działkę nr 4/1 o powierzchni 0.74,91 ha, mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym w G. księgę wieczystą KW nr 86454. Kredytobiorca poddał się

dobrowolnej egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty stanowiącej równowartość w złotych 120.000 Euro.

W dniu 3 lutego 2000 r. Bank wystawił zaświadczenie dla kredytobiorcy celem wpisania hipoteki w księdze wieczystej. W dokumencie tym stwierdzono, że Krzysztofowi M. udzielono kredytu gotówkowego m. in. na cele związane z rozwojem budownictwa mieszkaniowego dla osób fizycznych w wysokości 100.000 Euro, tj. równowartość 412.960 zł wg kursu średniego z dnia 3 lutego 2000 r. na warunkach określonych w umowie kredytowej. Wskazano, że zabezpieczenie spłaty kredytu stanowiła hipoteka umowna w kwocie 100.000 Euro ustanowiona na działce nr 41 obszaru 0.79,91 ha położona w G. przy ul. Ś., powstała w wyniku podziału działki nr 4 obszaru 49.33.28 ha, aktualnie objęta KW 86454. Wpis hipoteki miał być dokonany w odrębnej księdze wieczystej, która miała zostać założona dla działki nr 4/1. Określono też termin spłaty kredytu i rodzaj oprocentowania według zmiennej stopy procentowej, które w dniu zawarcia umowy wynosiło 7,13 %.

Tego samego dnia Krzysztof M., załączając powyższe zaświadczenie, złożył pisemny wniosek o wpis hipoteki w dziale IV księgi wieczystej, która miała zostać założona dla działki nr 4/1, aktualnie objętej KW nr 86454, o treści: „Hipoteka umowna w wysokości 100.000 Euro z odsetkami wynoszącymi 7,13 %, w stosunku rocznym na rzecz Kredyt Bank S.A. Oddział w S. z tytułu udzielonego kredytu denominowanego”. W uzasadnieniu kredytobiorca podał, że został mu udzielony kredyt w kwocie 100.000 Euro na warunkach określonych w zaświadczeniu, które miało stanowić podstawę wpisu hipoteki.

W dniu 7 listopada 2000 r. referendarz sądowy dokonał w księdze wieczystej KW nr 91849 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. wpisu hipoteki w kwocie 100.000 Euro oprocentowanej 7,13 % w stosunku rocznym na rzecz Kredyt Bank S.A. Oddział w S. Wpis nie został zaskarżony.

Umową sprzedaży z dnia 15 grudnia 2000 r. Krzysztof M. zbył na rzecz powódki nieruchomość stanowiącą działkę nr 4/1, objętą KW nr 91849. Sprzedający oświadczył, że w dziale IV wpisana jest hipoteka w kwocie 100.000 Euro wraz z odsetkami na rzecz Kredyt Bank S.A. Oddział w S. i zobowiązał się do

dnia 31 marca 2001 r. uzyskać od Banku pisemną zgodę na wykreślenie wpisanej hipoteki.

Ostatecznie Bank wyraził zgodę na bezzieźzarowe odłączenie do nowej księgi wieczystej działek nr 4/104 i nr 4/106. Krzysztof M. nie spłacił kredytu z dnia 28 stycznia 2000 r., wobec czego Bank wszczął przeciw niemu egzekucję.

W pozwie z dnia 12 października 2005 r. Kredyt Bank SA wniósł zasądzenie od powodowego Towarzystwa – jako dłużnika rzeczowego – zapłaty kwoty 228.970,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2005 r., z ograniczeniem odpowiedzialności do wysokości hipoteki wpisanej w KW nr 91849. Prawomocnym postanowieniem z dnia 8 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy w G. zawiesił postępowanie w powyższej sprawie do czasu rozstrzygnięcia sporu w sprawie niniejszej.

Sąd Rejonowy uznał, że kredyt był udzielony w walucie Euro, a wypłacony został w złotych. Do wniosku tego doszedł po przeprowadzeniu analizy postanowień umowy o kredyt z dnia 28 stycznia 2000 r. (§ 1 ust. 1 i ust. 2) oraz treści zaświadczenia wystawionego przez Bank i dołączonego przez kredytobiorcę do wniosku o wpis hipoteki. W konsekwencji stwierdził, że na podstawie tego wniosku dopuszczalne było - w myśl art. 68 u.k.w.h. - ustanowienie hipoteki zwykłej w Euro. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że z uwagi na tożsamość waluty wierzytelności i sumy hipoteki, spełniona została przesłanka oznaczalności i identyfikacji wysokości odpowiedzialności dłużnika rzeczowego, a hipoteka – jako prawo akcesoryjne – odpowiadała kwocie udzielonego kredytu. Jednocześnie zauważył, że nie było podstaw do wpisania w treści hipoteki – mającego jedynie znaczenie informacyjne – zmiennego oprocentowania. Mimo wadliwości wpisu w tym zakresie, nie ma jednak możliwości do uwzględnienia powództwa z uwagi na treść art. 321 k.p.c.

Sąd Rejonowy uznał za skuteczne pisemne oświadczenie kredytobiorcy (właściciela nieruchomości) o ustanowieniu hipoteki, wskazując, że w okresie obowiązywania art. 95 Prawa bankowego z 1997 r., w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 9 kwietnia 1999 r., dla oświadczenia dłużnika banku nie była niezbędna forma aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.p.c.), a samodzielną podstawę wpisu

stanowił dokument banku określony w art. 95 zdanie pierwsze wymienionej regulacji.

Wyrokiem z dnia 13 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda, dzieląc wszystkie ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. powódka podniosła zarzuty naruszenia art. 65 § 2, art. 56, art. 353 § 1, art. 354 § 1, art. 358¹ § 2 k.c., art. 10 ust. 1, art. 68, art. 102 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 1, art. 2 ust.1 pkt 10 i art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. Prawo dewizowe (Dz. U. Nr 160, poz. 1063 ze zm.), art. 69 ust. 1 i ust. 2 pkt 2,4 i 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 72, poz. 665 ze zm. oraz art. 328 § 2, art. 378, art. 321 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie zasadniczy spór ogniskował się wokół kwestii, w jakiej walucie została wyrażona wierzytelność wynikająca z umowy kredytowej zawartej w dniu 28 stycznia 2000 r. między Kredyt Bank S.A. a Krzysztofem M. Rozstrzygnięcie tej kwestii ma decydujące znaczenie dla oceny prawidłowości zabezpieczenia wierzytelności kredytowej Banku hipoteką wyrażoną w walucie Euro, a w konsekwencji zasadności dochodzonego roszczenia. Powód utrzymywał, że przedmiotowy kredyt wyrażony został w złotych, a strony umowy ustaliły jego kwotę za pomocą klauzuli walutowej (art. 358¹ § 2 k.c.), wobec czego wpis hipoteki był sprzeczny z treścią zobowiązania dłużnika osobistego i powinien ulec wykreśleniu.

W celu rozstrzygnięcia, w jakiej walucie została wyrażona wierzytelność pozwanej, Sąd Okręgowy dokonał wykładni oświadczeń woli stron umowy o kredyt z dnia 28 stycznia 2000 r.. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, wykładnię tę należy uznać za prawidłową, uwzględniającą dyrektywy płynące z art. 65 k.c. Dokonując jej Sąd Okręgowy uwzględnił nie tylko tytuł umowy, ale również jej poszczególne zapisy. Z ich analizy trafnie wyprowadził wniosek, że strony umowy

ustaliły, iż kredyt zostanie udzielony w walucie obcej (§ 1 ust. 2 umowy), a wypłacony zostanie w złotych, po podpisaniu umowy o kredyt i przeliczeniu według kursu kupna dewiz dla EUR, zgodnie z „Tabelą kursów” (§ 1 ust. 2). Sąd drugiej instancji zasadnie odwołał się również czynności, które strony podjęły już po podpisaniu umowy kredytowej, a zatem do etapu realizacji jej warunków. Zarówno z treści wystawionego w dniu 3 lutego 2000 r. zaświadczenia bankowego, jak i z wniosku Krzysztofa M. o ustanowienie hipoteki wynikało, że udzielono kredytu gotówkowego w wysokości 100.000 euro. O słuszności wniosku, że wiarytelność kredytowa została wyrażona w walucie Euro świadczyła więc także zbieżność między sformułowaniami zawartymi w umowie z dnia 28 stycznia 2000 r. a treścią oświadczeń składanych po jej zawarciu.

Prawidłowa wykładnia umowy powinna – zgodnie z art. 65 § 2 k.c. – uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Nie może jednak pomijać tekstu umowy, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Należy przy tym brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy i uwzględniać związki treściowe między postanowieniami, a zarazem pozatekstowe okoliczności, np. rokowania poprzedzające zawarcie umowy, rozumienie tekstu, zachowanie stron po zawarciu umowy itd. Wykładnia umowy, zwłaszcza zawartej między przedsiębiorcami, nie powinna prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 250/08, niepubl., z dnia 18 listopada 2003 r., II CK 195/02, niepubl.). Dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia uwzględnia powyższe wskazania.

Należy podkreślić, że ułożenie stosunku prawnego w ten sposób, że strony wskazują inną walutę zobowiązania i inną walutę wykonania tego zobowiązania, jest zgodne z zasadą swobody umów (art. 353¹ k.c.). Modyfikacja taka dotyczy wyłącznie sposobu wykonania zobowiązania, przez co nie powoduje zmiany waluty wiarytelności na złote. Gdy strony umowy o kredyt ustalą, że zapłata kredytu nastąpi w złotych, dłużnik powinien postępować zgodnie z treścią zawartego zobowiązania, a na wierzycielu spoczywa obowiązek współdziałania (art. 354 § 1 i 2 k.c.). Kredyt w tej postaci powinien być zabezpieczony hipoteką ustaloną

w walucie obcej, a więc w tej w której jest wyrażona wierzytelność. Wynika to z zasady akcesoryjności hipoteki. Zgodnie z art. 68 zdanie drugie u.k.w.h. – w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) - jeżeli wierzytelność została zgodnie z prawem wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądź polski, hipotekę należało wyrazić w tym innym pieniądzu. Nieprawidłowe byłoby zatem ustanowienie w takim przypadku hipoteki w złotych, gdyż nie była to rzeczywista waluta wierzytelności, a jedynie oznaczenie pieniądza, w którym miały być podejmowane czynności wykonawcze wynikające z zobowiązania.

Ponadto należy zaznaczyć, że w niniejszej sprawie – wbrew stanowisku skarżącego - wierzytelność kredytowa nie była wierzytelnością przyszłą podlegającą zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną (art. 102 u.k.w.h.). Od chwili podpisania umowy o kredyt jej wysokość była znana stronom i została oznaczona na kwotę 100.000 Euro (§ 1 ust. 1 umowy). Strony nie oznaczyły wysokości zobowiązania za pomocą klauzuli walutowej (art. 358¹ § 2 k.c.) poprzez odwołanie się do oznaczonej kwoty w obcej walucie. Zastrzegły natomiast, że wypłata kredytu ma nastąpić w złotych, po przeliczeniu wg kursu kupna dewiz dla Euro zgodnie z „Tabelą kursów” (§ 1 ust. 2).

Powyższe oznacza, że nie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanych w skardze przepisów prawa materialnego.

Za bezzasadne należało również uznać zarzuty naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1, art. 378 i art. 321 § 1 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie konieczne elementy i nie jest dotknięte brakami uniemożliwiającymi przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 315/07, niepubl., z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, niepubl., z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 439/09, niepubl., z dnia 9 września 2010 r., I CSK 679/09, niepubl.). Wynika z niego, że Sąd Okręgowy miał na uwadze cały materiał zgromadzony w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym i odniósł się do zarzutów skarżącego kwestionujących ocenę charakteru umowy o kredyt.

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (zob. uchwała siedmiu sędziów SN z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNIC 2010 r., nr 10, poz. 131). W niniejszej sprawie żądanie zostało oparte na podstawie art. 10 u.k.w.h. i dotyczyło uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w całości hipoteki, a nie jedynie w zakresie wpisu obejmującego oprocentowanie.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako niezasadną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzekł zgodnie z art. 98 i art. 108 §1 w związku z art. 398²¹ k.p.c. i § 6 pkt 7, § 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).