



Sygn. akt IV CSK 259/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA
przeciwko K. i D. D.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 22 grudnia 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację
pozwanej D. D. (punkt 2) oraz orzekającej o kosztach
postępowania apelacyjnego w stosunku do tej pozwanej (punkty
3 i 4) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu
do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 maja 2009 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej D. D. na rzecz powoda: Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. kwotę 200 000 zł, ograniczając na podstawie art. 319 k.p.c. odpowiedzialność pozwanej do przysługującego jej udziału w prawie własności nieruchomości opisanej szczegółowo w wyroku, oddalił powództwo w stosunku do pozwanego K. D. i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że w dniu 9 maja 1997 r. Przedsiębiorstwo D. sp. z o.o. reprezentowane przez członka zarządu K. D., zawarło ze strona powodową umowę kredytu w kwocie 350 000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością. W umowie wskazano, że spłata kredytu jest zabezpieczona przez hipoteki na określonych nieruchomościach, w tym należącej do pozwanych i mającej urządzoną księgę wieczystą kw /.../. W dniu 12 maja 1997 r. pozwana stawiała się w kancelarii notarialnej, gdzie sporządzony został akt notarialny, w którym notariusz w § 1 stwierdził, że jak wynika z okazanych przy akcie: zaświadczenia oraz wniosku o wpis hipoteki PKO BP - Bank ten udzielił K. D. kredytu na potrzeby spółki D. w wysokości 350 000 zł z odsetkami 28,6% rocznie; stawająca oświadczyła, że Bank zażądał by kredyt ten został zabezpieczony przez wpis hipoteki w kwocie 200 000 zł do księgi wieczystej kw /.../. W § 2 aktu notarialnego pozwana powołując się na zaświadczenie oraz wniosek PKO BP, opisane wyżej, oświadczyła, że wyraża zgodę na zabezpieczenie wyżej wymienionego kredytu hipoteką w kwocie 200 000 zł z odsetkami oraz na to, by hipoteka została wpisana do kw 6807.

W dniu 12 maja 1997 r. strona powodowa złożyła wniosek do Sądu Rejonowego o wpisanie w księdze wieczystej nr /.../ stanowiącej własność K. i D. D. hipoteki zwykłej w wysokości 200 000 zł z odsetkami 28,6% w stosunku rocznym poczynając od dnia uruchomienia kredytu. Do wniosku zostało dołączone zaświadczenie Banku stwierdzające między innymi udzielenie w dniu 9 maja 1997 r. kredytu w wysokości 350 000 zł zabezpieczonego na opisanej szczegółowo nieruchomości stanowiącej własność sp. z o.o. D. i na nieruchomości stanowiącej własność pozwanych wpisanej do kw /.../. W zaświadczeniu wskazano, że kredyt

został udzielony na bieżące potrzeby firmy. Do wniosku o wpis załączono także wypis aktu notarialnego z oświadczeniem pozwanej. Wniosek ten został uwzględniony.

W postępowaniu upadłościowym spółki D. strona powodowa zgłosiła swoje wierzytelności wynikające z umowy kredytowej z dnia 9 maja 1997 r. w wysokości 350 000 zł należności głównej i 42 136,12 zł tytułem odsetek, lecz nie uzyskała zaspokojenia.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w stosunku do pozwanego K. D. jest nieuzasadnione bowiem pozwany nie był kredytobiorcą ani poręczycielem, jak również nie złożył oświadczenia w formie aktu notarialnego wyrażającego zgodę na ustanowienie hipoteki.

Oceniając powództwo skierowane przeciwko pozwanej Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zarzutu, że jej oświadczenie woli złożone w akcie notarialnym z dnia 12 maja 1997 r. o ustanowieniu hipoteki odnosiło się do zabezpieczenia w ten sposób kredytu udzielonego K. D., a więc innej wierzytelności, niż wskazana w pozwie i w umowie kredytowej z dnia 9 maja 1997 r. Sąd Okręgowy stwierdził, że taka „inna wierzytelność” nie istniała, a oceniając zgodnie z zasadami art. 65 k.c. oświadczenie woli pozwanej o ustanowieniu hipoteki wskazał, że ustanawiając hipotekę na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez stronę powodową, pozwana odwołała się do dokumentów, z których w żadnej mierze nie wynikało, iż strona powodowa udzieliła kredytu K. D. Stwierdził, że pozwana wiedziała, jaki jest rzeczywisty układ stosunków między stronami i wadliwe sformułowanie aktu notarialnego przez notariusza nie pozwalało na przyjęcie jej innej woli. Ustanowiona przez nią hipoteka zabezpieczała kredyt udzielony przez stronę powodową w dniu 9 maja 1997 r. spółce D., co uzasadniało uwzględnienie powództwa wobec pozwanej na podstawie art. 319 k.p.c.

W wyniku apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 grudnia 2009 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo także w stosunku do pozwanej i orzekł o kosztach procesu.

Sąd drugiej instancji odwołując się również do zasad art. 65 k.c., inaczej niż Sąd Okręgowy wyłożył oświadczenie woli pozwanej z dnia 12 maja 1997 r. o ustanowieniu hipoteki. Stwierdził, że z oświadczenia tego ani z dokumentów

strony powodowej powołanych przez pozwaną w akcie notarialnym, nie wynika, iż pozwana ustanowiła hipotekę dla zabezpieczenia wierzytelności strony powodowej wynikającej z umowy kredytowej z dnia 9 maja 1997r zawartej ze spółką D. Nie wynika to również, zdaniem Sądu, z treści wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej kw 6807 z dnia 13 maja 1997r. Sąd Apelacyjny wskazał, że w akcie notarialnym z dnia 12 maja 1997r. stwierdzono, iż z zaświadczenia Banku i jego wniosku o wpis hipoteki wynika, że Bank udzielił kredytu K. D. na bieżące potrzeby spółki D. W istocie w powołanym w akcie notarialnym zaświadczeniu Banku z dnia 9 maja 1997 r. nie wskazano podmiotu, któremu Bank udzielił kredytu, stwierdzono tylko, że został on udzielony na bieżące potrzeby firmy, bez podania jej nazwy. Również we wniosku o wpis hipoteki nie wskazano komu Bank udzielił kredytu i także z treści wpisu hipoteki do kw 6807 nie można wyprowadzić wniosku co do osoby kredytobiorcy. Skoro zatem z treści dokumentów powołanych w akcie notarialnym nie wynikało kto jest kredytobiorcą, a została ona odczytana przez notariusza i w rezultacie przez pozwaną w taki sposób, że kredyt został udzielony K. D. na bieżące potrzeby firmy D., to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy uznać za wiarygodne twierdzenie pozwanej, zgodne z treścią aktu notarialnego, że wyrażając zgodę na ustanowienie hipoteki, zabezpieczała wierzytelność wynikającą z kredytu udzielonego K. D. na bieżące potrzeby firmy D. Oświadczenie pozwanej o ustanowieniu hipoteki dotyczyło zatem innej wierzytelności niż wskazana w pozwie i w umowie kredytowej z dnia 9 maja 1997 r., faktycznie dotyczyło wierzytelności nieistniejącej i na jego podstawie hipoteka w ogóle nie powstała, co uzasadniało oddalenie powództwa także w stosunku do pozwanej.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, strona powodowa w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 65 § 1 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do błędnej wykładni oświadczenia woli pozwanej zawartego w akcie notarialnym z dnia 12 maja 1997 r. a także art. 65 ust. 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że nie doszło do ustanowienia przez pozwaną hipoteki.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 365 § 1 w zw. z art. 382 i art. 391 k.p.c. przez nieuwzględnienie skutków prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 28 kwietnia 2009 r. oddalającego powództwo wniesione przez pozwanych o uzgodnienie treści księgi wieczystej kw /.../ z

rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie przedmiotowej hipoteki, który przesądza o istnieniu hipoteki i ustanowieniu jej na zabezpieczenie kredytu, wskazanego przez stronę powodową w pozwie w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzutom skargi kasacyjnej nie można odmówić słuszności.

Wykładnia zawartego w akcie notarialnym z dnia 12 maja 1997 r. oświadczenia woli pozwanej o ustanowieniu hipoteki powinna po pierwsze uwzględniać fakt, że ustanowienie hipoteki odbywa się na podstawie umowy stron, a więc zgodnego oświadczenia woli obu stron, z których tylko jedno - oświadczenie woli ustanawiającego hipotekę - przybiera formę aktu notarialnego. Treść tego oświadczenia woli nie może być zatem oderwana od treści oświadczenia woli drugiej strony. W szczególności, zgodnie z art. 65 § 2 k.c., należy badać jaki był zgodny zamiar obu stron i cel umowy o ustanowieniu hipoteki, a więc przede wszystkim jaką wierzytelność strony powodowej miała zabezpieczać hipoteka ustanowiona przez pozwaną. Badając tę kwestię nie można pominąć bezspornej okoliczności, że istniała tylko jedna wierzytelność strony powodowej wynikająca z umowy kredytowej z dnia 9 maja 1997r. t.j wierzytelność wobec spółki D. wynikająca z udzielonego tej spółce kredytu w kwocie 350 000 zł i że ta wierzytelność miała być zabezpieczona hipoteką ustanowioną przez pozwaną.

Twierdzenie pozwanej, że przekonana była, iż dłużnikiem jest jej mąż K. D. a nie spółka D. i w tym przekonaniu ustanowiła hipotekę na zabezpieczenie innej wierzytelności, niż rzeczywiście wynikająca z umowy kredytowej z dnia 9 maja 1997 r., jest w istocie rzeczy twierdzeniem, że pozwana ustanawiając hipotekę działała pod wpływem błędu co do osoby dłużnika i wierzytelności zabezpieczanej hipoteką. Ponieważ jednak nie uchyliła się od skutków prawnych tak złożonego oświadczenia woli, należało uznać je za skuteczne i ustalić jego rzeczywistą treść na podstawie treści § 2 aktu notarialnego z dnia 12 maja 1997 r. oraz powołanych w nim dokumentów strony powodowej. Jedynie w § 2 tego aktu zawarte jest oświadczenie woli pozwanej i tylko jego treść oraz rozumienie przez pozwaną treści dokumentów strony powodowej powołanych w tym oświadczeniu, jest istotna dla ustalenia treści ustanowionej przez pozwaną hipoteki.

Dla oceny tych okoliczności na podstawie art. 65 k.c. nie ma natomiast znaczenia w jaki sposób rozumiała treść tych dokumentów notariusz, której je także przedstawiono i która w § 1 aktu notarialnego błędnie opisała ich treść. Niewątpliwie bowiem z dokumentów tych nie wynika, jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, że powodowy Bank w umowie kredytowej z dnia 9 maja 1997 r. udzielił kredytu K. D., co błędnie opisała notariusz w § 1 aktu notarialnego z dnia 12 maja 1997 r. To, że notariusz błędnie odczytała treść dokumentów strony powodowej powołanych także przez pozwaną w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki, nie może być przesłanką oceny, że w taki sam, błędny sposób rozumiała ich treść pozwana i ustanowiła hipotekę dla zabezpieczenia nieistniejącej wierzytelności. Notariusz nie była stroną umowy i jej świadomość co do treści dokumentów stanowiących podstawę ustanowienia hipoteki jest bez znaczenia.

Decydująca dla ustalenia treści oświadczenia woli pozwanej o ustanowieniu hipoteki jest rzeczywista wola stron tej umowy ujawniona w § 2 aktu notarialnego z dnia 12 maja 1997 r. oraz w dokumentach sporządzonych przez stronę powodową, obrazujących jej wolę i stanowiących podstawę oświadczenia woli pozwanej. Chodzi przy tym o rzeczywistą wolę istniejącą w chwili zawierania umowy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95 (OSNC 1995/12/168) sens oświadczenia woli należy w pierwszej fazie ustalać mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami, co oznacza, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała je zarówno osoba składająca jak i odbierająca to oświadczenie. Jeżeli jednak okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Decyduje zatem normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia woli (drugiej strony umowy). Nadawca oświadczenia woli powinien je formułować tak aby było ono zgodnie z jego wolą rozumiane przez nadawcę. Przeważa bowiem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad rozumieniem nadawcy. Przy wykładni oświadczenia woli wyrażonego na piśmie, za podstawę

wykładni przyjmuje się przede wszystkim tekst dokumentu, choć dopuszczalne jest także powołanie się na inne okoliczności i dowody.

Przy wykładni oświadczenia woli pozwanej o ustanowieniu hipoteki, zawartego w § 2 aktu notarialnego nie można zatem pominąć jego treści, z której wynika, że pozwana ustanowiła hipotekę na zabezpieczenie kredytu wymienionego w zaświadczeniu Banku z dnia 9 maja 1997 r., a więc kredytu w kwocie 350 000 zł udzielonego w dniu 9 maja 1997 r., bliżej opisanego w tym zaświadczeniu, bez podania osoby dłużnika z zaznaczeniem, że kredyt został udzielony na potrzeby firmy. Nie ulega wątpliwości, że w tym dniu powodowy Bank udzielił kredytu w tej wysokości spółce D., a nie K. D. Pozwana, jako osoba ustanawiająca hipotekę na zabezpieczenie spłaty cudzego kredytu powinna była niewątpliwie, dla ochrony własnych interesów, ustalić i znać istotne postanowienia umowy kredytowej i wiedzieć czyj kredyt zabezpiecza hipoteką. Jej świadomość w tym przedmiocie ma decydujące znaczenie dla ustalenia treści oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki, podobnie jak rozumienie treści tego oświadczenia pozwanej przez jego odbiorcę - stronę powodową. Pominięcie tych okoliczności przez Sąd Apelacyjny i przypisanie istotnego znaczenia świadomości notariusza co do treści dokumentów stanowiących podstawę ustanowienia hipoteki, czyni zasadnym kasacyjny zarzut naruszenia art. 65 k.c.

Uzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 365 k.p.c.

Faktem znanym Sądom z urzędu jest wydanie w dniu 29 kwietnia 2009 r. przez Sąd Okręgowy w sprawie I Ca .../09 prawomocnego wyroku oddalającego powództwo wytoczone przez K. i D. D. przeciwko Powszechnej Kasie Oszczędności Bankowi Polskiemu S.A. w Warszawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale IV kw. /.../ wpisu spornej hipoteki zwykłej w kwocie 200 000 zł na rzecz pozwanego Banku. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy stwierdził między innymi, że oświadczenie woli D. D. o ustanowieniu powyższej hipoteki było skuteczne i hipoteka ta prawidłowo została wpisana na jej udziale w własności nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 30 maja 2003 r. III CKN 1137/00, z dnia 6 grudnia 2008 r. III CSK 125/08 i z dnia 2 czerwca 2010 r. III CSK 204/09 (niepubl.) wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, realizując funkcję ustrojową ksiąg wieczystych mającą zapewnić bezpieczeństwo obrotu. Wiąże on zatem nie tylko strony, które brały udział w sprawie i sądy oraz organy wymienione w art. 365 k.p.c., lecz także inne podmioty.

Oznacza to, że Sądy w rozpoznawanej sprawie są związane wskazanym wyżej wyrokiem Sądu Okręgowego, którego skutkiem jest pozostawienie w dziale IV księgi wieczystej kw /.../ wpisu hipoteki będącej przedmiotem roszczenia i sporu w rozpoznawanej sprawie, w wyniku ustalenia, że powstała ona w sposób prawidłowy. Należy przy tym podkreślić, że jedyną drogą do ustalenia, że hipoteka nie powstała jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z tych względów niewątpliwie narusza art. 365 k.p.c. oraz art. 65 u.k.w.h. stwierdzenie Sądu Apelacyjnego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż przedmiotowa hipoteka w ogóle nie powstała, co stało się podstawą oddalenia powództwa. Powyższe uchybienie Sądu drugiej instancji miało zatem oczywisty wpływ na treść wyroku.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.