



Sygn. akt I CSK 473/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa (...) Banku S.A. w W.
przeciwko J. F.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 29 listopada 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 12 października 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka - (...) Bank S.A. w W. w pozwie skierowanym przeciwko J. F. wniosła o wydanie nakazu zapłaty zobowiązującego pozwanego do zapłaty na jej rzecz kwoty 126.100,00 zł - z zastrzeżeniem pozwanemu prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do

nieruchomości położonej w Z. przy ul. S., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) - oraz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w W. nakazem zapłaty z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt III Nc (...), uwzględnił powyższe żądania powódki, a po rozpoznaniu zarzutów pozwanego, wyrokiem z dnia 22 stycznia 2016 r. uchylił w całości to orzeczenie, oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego (pkt 1) i orzekł o kosztach postępowania za drugą instancję (pkt 2), przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

W dniu 17 stycznia 2007 r. Spółka M. spółka jawna z siedzibą w Z. zawarła z (...) Bank S.A. w W. umowę kredytu inwestorskiego w wysokości 18.664.000 zł w celu częściowego sfinansowania inwestycji G., zlokalizowanej przy ul. S. w Z. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowiła m.in.: co do kapitału - hipoteka zwykła w kwocie 18.664.000 zł na nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem [...] (obręb [...]) w Z. przy ul. S., zaś w odniesieniu do odsetek - hipoteka kaucyjna na opisanej nieruchomości do kwoty 4.106.080 zł.

W umowie uzgodniono, że w przypadku, gdy obciążona tymi hipotekami nieruchomość zostanie zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym i dojdzie do przeniesienia własności części tej nieruchomości na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży, strony dokonują podziału hipoteki zwykłej pomiędzy dotychczasową nieruchomość i wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe oraz gruntowe. Przedmiotem podziału miała być hipoteka w kwocie odpowiadającej wysokości niespłaconego zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu, z uwzględnieniem wysokości udziałów przypadających na poszczególne wydzielone lokale w nieruchomości wspólnej. Łączna kwota wydzielonych hipotek miała być równa kwocie hipoteki, która uległa podziałowi; strony zobowiązały się do podjęcia - na koszt kredytobiorcy - wszelkich niezbędnych czynności do dokonania podziału hipoteki zabezpieczającej spłatę udzielonego kredytu. Przewidziano przy tym możliwość wyłączenia poszczególnych nieruchomości lokalowych z podziału hipoteki pod pewnymi warunkami.

W budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Z. przy ul. S. kredytobiorca postawił budynek mieszkalny, w którym wyodrębnione zostały lokale mieszkalne, w tym lokal pozwanego, oznaczony numerem 32 o powierzchni 31,53 m² wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości w wysokości 3153/1348304 części, sprzedany pozwanemu w dniu 24 listopada 2010 r. za kwotę 136.162,42 zł.

Działający w imieniu developera J. K. zobowiązał się przedłożyć pozwanemu w terminie do dnia 30 czerwca 2011 r. oświadczenie Banku kredytującego inwestycję (powódki) o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) obydwu opisanych wyżej hipotek; w przypadku niedotrzymania powyższego zobowiązania, sprzedający przedmiotowy lokal miał zapłacić J. F. karę umowną w wysokości 10.000 zł.

W dziale IV księgi wieczystej założonej dla lokalu nabytego przez J. F. dokonano wpisu hipotek obciążających nieruchomość gruntową, na której posadowiony został budynek mieszkaniowy.

Wobec zalegania przez kredytobiorcę ze spłatą należności z tytułu uzyskanego kredytu powodowy Bank wypowiedział umowy kredytu w dniu 2 lipca 2009 r.

Po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej spółki M. spółki jawnej wierzytelność powoda z tytułu umowy kredytu inwestorskiego została uznana w postępowaniu upadłościowym i powodowy Bank uzyskał zaspokojenie swojego roszczenia w łącznej kwocie 3.754.711.72 zł.

Wysokość zadłużenia upadłej spółki z tytułu nie spłaconego kredytu wyniosła: w zakresie należności głównej - 6.227.761,93 zł, co do odsetek - 13.400.813,42 zł oraz co do kosztów - 17.023 zł.

Pismem z dnia 18 listopada 2014 r. strona powodowa wezwała J. F., jako dłużnika rzeczowego, do zapłaty kwoty 126.120,00 zł; wezwanie to nie odniosło zamierzonego skutku.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd obu instancji uznały powództwo za bezzasadne. Sąd Okręgowy wskazał, że nie został spełniony wymóg zawarcia pomiędzy powodowym Bankiem a kredytobiorcą umowy określającej sposób podziału hipoteki. W księdze wieczystej urządzonej dla wyodrębnionego lokalu nie można zatem dokonać wpisu, ani hipoteki łącznej, wobec nieistnienia podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ani hipoteki, o której mowa w art. 76 ust. 4

u.k.w.h. Ubocznie Sąd Okręgowy zauważył, że roszczenie strony powodowej nie zostało wykazane co do wysokości.

Sąd Apelacyjny, aprobując powyższą ocenę, podkreślił, iż okoliczność, że sąd wieczystoksięgowy w księdze wieczystej urządzonej dla lokalu stanowiącego odrębną własność pozwanego wpisał hipoteki, które były ustanowione na całej nieruchomości, nie oznacza, że domniemanie z art. 3 u.k.w.h. może zostać obalone jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; można tego dokonać w każdym innym postępowaniu.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., strona powodowa wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej „u.k.w.h.”) poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, że wpis hipoteki do księgi wieczystej jest wpisem konstytutywnym, przez co do ustalenia istnienia hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, a do ustalenia jej nieistnienia niezbędne jest wykreślenie tego wpisu, gdyż nie jest możliwe rozstrzygnięcie o nieistnieniu hipoteki bez wzruszenia prawomocnego wpisu.

Drugą podstawę kasacyjną skarżąca wypełniła zarzutami naruszenia:

- art 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 67 u.k.w.h. przez przyjęcie, że hipoteka nie istnieje, w sytuacji gdy Sądy obu instancji były związane wpisem hipoteki w księdze wieczystej, która istnieje dopóki wpis nie zostanie wykreślony oraz art 3 § 1 u.k.w.h. w związku z art. 234 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c., art. 67 u.k.w.h., art. 10 § 1 u.k.w.h. i art. 31 ust. 2 u.k.w.h. poprzez podzielenie przez Sąd Apelacyjny oceny Sądu pierwszej instancji, co do nieistnienia hipoteki, w sytuacji gdy domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - w przypadku wpisu konstytutywnego, jakim jest hipoteka - jest wzruszalne jedynie w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. W uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r., sygn. akt III CZP 123/10, (OSNC 2011, nr 9, poz. 96) Sąd Najwyższy wskazał, że domniemanie zamieszczone w art. 3 u.k.w.h. jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Zwrócił przy tym uwagę, że zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie dominuje zapatrywanie, iż obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., ale również w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131) podkreślono jednak, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Zwrócono przy tym uwagę na możliwość podważenia tego domniemania również w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, z zastrzeżeniem jednak, że w takiej sytuacji skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. stanowi natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a - mającym charakter wyjątku - wpisem konstytutywnym polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu stwierdzającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest zaś zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie określonej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi jego wpis. Dostrzeżenie odmiennego charakteru tych wpisów nie pozostaje bez

wpływu na sposób, w jaki może zostać obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej; jeżeli do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

Prawomocny wpis hipoteki wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w jakimkolwiek postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Może to zatem nastąpić tylko w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do obalenia domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h. (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17, nie publ. i z dnia 29 kwietnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 459/09, nie publ.).

Sąd Apelacyjny, dokonując oceny zasadności powództwa, wyszedł z odmiennego – wadliwego - założenia, co nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

aj