



Sygn. akt II CSK 43/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. W.

przeciwko Bankowi [...] w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 14 sierpnia 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

1) oddała skargę kasacyjną;

2) nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym przeciwko Bankowi [...] w W. (dalej - „Bank”) powódka G. W. domagała się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr [...]/9, prowadzonej dla nieruchomości położonej w S. przy ul. W. [...], jak również treści księgi wieczystej KW nr [...]/5, prowadzonej dla nieruchomości położonej w S., gmina K., stanowiącej działkę nr [...] (dalej - „Nieruchomości”), w obu przypadkach przez wykreślenie z działów IV tych ksiąg wpisanych na rzecz Banku hipotek umownych: zwykłej na sumę 700.000 zł i kaucyjnej na sumę 98.000 zł, zabezpieczających spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr [...] z dnia 4 lutego 2008 r. z terminem spłaty do dnia 3 lutego 2009 r.

W sprawie ustalono m.in., że w dniu 28 grudnia 2000 r. powódka wyraziła w formie aktu notarialnego (rep. A nr [...]; dalej - „Akt notarialny”) zgodę na dokonanie przez jej męża S. K. W., „czynności przekraczających zarząd zwykły majątkiem wspólnym poprzez:

- nabycie jakichkolwiek nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych w całości bądź w części - od osób, za cenę i na warunkach według uznania męża,

- a w przypadku nabycia wyżej opisanych nieruchomości na raty - na składanie oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. w zakresie zapłaty reszty ceny,

- zawarcie w dowolnym banku umowy o kredyt lub umowy pożyczki w wysokości i na warunkach według uznania męża oraz na pobranie środków pieniężnych z tych umów,

- ustanawianie na nieruchomościach, stanowiących ich wspólność ustawową, hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności banku, w wysokości i na warunkach według uznania męża,

- zaciąganie zobowiązań wekslowych na rzecz kredyto - lub pożyczkobiorcy w wysokości i na warunkach według uznania męża,

- ponadto na wszelkie czynności, jakie okażą się konieczne w przedmiotowych sprawach, w tym na zastępowanie jej przed wszelkiego rodzaju władzami, urzędami, w tym urzędami skarbowymi, instytucjami, sądami, organami administracji rządowej i samorządowej, osobami fizycznymi i prawnymi, na składanie wniosków, pism i oświadczeń oraz na zawieranie umów i składanie oświadczeń w formie notarialnej”.

W § 2 tego aktu notarialnego wskazano, że „Stawająca oświadczyła, że z mężem umów majątkowych małżeńskich nie zawierała, a nabywane nieruchomości wejdą w skład ich majątku dorobkowego”.

W dniu 4 lutego 2008 r. pomiędzy Bankiem a R. Sp. z o. o., reprezentowaną przez A. K. i męża powódki (działającego w charakterze wiceprezesa zarządu, k. 32), jako kredytobiorcą została zawarta umowa nr [...] kredytu obrotowego (dalej - „Umowa”), mocą której spółka otrzymała kredyt w kwocie 700.000 zł na okres od dnia 4 lutego 2008 r. do dnia 3 lutego 2009 r. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Zgodnie z § 12 umowy, zabezpieczeniem spłaty udzielonego kredytu wraz z należnymi odsetkami stanowiły hipoteki na Nieruchomościach, których dotyczy żądanie pozwu. Aneksem nr [...] strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą hipoteki: zwykła w kwocie 700.000 zł obejmująca kapitał udzielonego kredytu i kaucyjna do wysokości 98.000 zł obejmująca odsetki oraz przyszłe i warunkowe wierzytelności, ustanowione na każdej z Nieruchomości (dalej - „Hipoteki”).

W dniu 4 lutego 2008 r. S. W. złożył wniosek o dokonanie w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości wpisów Hipotek. Do wniosku dołączył odpis Aktu notarialnego, zaświadczenie wystawione przez Bank co do treści Umowy, oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu Hipotek, podpisane przez siebie, w tym za G. W. z powołaniem na Akt notarialny.

G. W. nigdy nie odwołała udzielonej S. W. zgody wynikającej z Aktu notarialnego.

W dniu 2 grudnia 2009 r. G. i S. W. zawarli umowę majątkową ustanawiającą pomiędzy nimi ustrój rozdzielności majątkowej, a w dniu 21 czerwca 2010 r. -

ugodę sądową w sprawie wszczętej z wniosku powódki o podział majątku (sygn. akt II Ns [...]), mocą której G. W. stała się wyłącznym właścicielem Nieruchomości.

Bank wytoczył przeciwko G. W. powództwo o zapłatę kwoty 700.000 zł wraz z odsetkami umownymi.

Aktualnie w działach IV przedmiotowych ksiąg wieczystych widnieją nadal wpisy Hipotek.

Wydanym w niniejszej sprawie wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo, a wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację powódki.

Sądy obu instancji były zgodne, że podstawą wpisu Hipotek na rzecz Banku był art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe w brzmieniu obowiązującym w dacie ich ustanowienia (tekst jedn. Dz.U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 ze zm.; dalej - „pr. bank.”), wymagający dla ustanowienia hipoteki stosownego oświadczenia złożonego przez właściciela nieruchomości z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przyjęły, że w świetle art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. - podobnie jak w świetle art. 36 § 2 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym w dacie sporządzenia Aktu notarialnego - dla skuteczności obciążenia hipoteką nieruchomości stanowiącej własność ustawową małżeńską wymagana była zgoda współmałżonka, do której ma zastosowanie art. 63 § 2 k.c. Ocenili, że zgoda ta stanowi jednostronne oświadczenie woli, może być udzielona także następczo i nie musi być kierowana do określonego adresata. Odrzucając jako niewiarygodne i sprzeczne z treścią Aktu notarialnego zeznania małżonków W., że zgoda ta miała dotyczyć jedynie jednej, określonej transakcji zakupu nieruchomości, uznali, iż w Akcie notarialnym powódka wyraziła zgodę na zawarcie w dowolnym banku umowy o kredyt lub umowy pożyczki w wysokości i na warunkach według uznania męża oraz na pobranie środków pieniężnych z tych umów, a nadto na ustanawianie na nieruchomościach stanowiących ich wspólność ustawową hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności banku, w wysokości i na warunkach według uznania męża. Zdaniem Sądu Okręgowego, zgoda ta, choć udzielona pod rządem dawnego prawa, czyniła zadość także wymaganiom określonym w art. 37 § 2 k.r.o.,

obowiązującym od dnia 20 stycznia 2005 r., wobec czego udzielanie kolejnej zgody po zmianie prawa było zbędne. Zgoda ta nie została odwołana, a sam upływ czasu nie powoduje utraty jej ważności.

Sądy uznały też jednomyślnie, że zgoda powódki wyrażona w Akcie notarialnym nie miała niedopuszczalnego charakteru blankietowego. Niedopuszczalną zgodą blankietową byłaby zgoda na dokonywanie przez drugiego małżonka „wszelkich czynności określonych w art. 37 KRO”, na „dokonywanie przez drugiego małżonka wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym”, na „ustanowienie prawnych zabezpieczeń wierzytelności” czy też ogólne zezwolenie na „obciążanie nieruchomości” bez wskazania, że chodzi o obciążenie hipoteką. Przewidziana w art. 37 k.r.o. zgoda współmałżonka może natomiast zawierać zezwolenie na obciążenie nieruchomości hipoteką bez wskazywania wierzytelności, którą taka hipoteka ma zabezpieczyć, albo wskazywać je rodzajowo, np. na zabezpieczenie kredytów.

W ocenie Sądu odwoławczego, zgoda powódki czyni zadość temu wymaganiu, gdyż określa rodzajowo wierzytelności, na zabezpieczenie których może być ustanowiona hipoteka.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 37 § 1 k.r.o., art. 95 ust. 3 pr. bank., art. 95 pr.bank, art. 65 § 1 i § 2 k.c., art. 10 i art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Wniosła o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, w obu przypadkach z uwzględnieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 37 § 1 k.r.o. powódka dopatrzyła się w przyjęciu, że zgoda małżonka na ustanowienie hipoteki na nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków może obejmować nieograniczoną liczbę czynności

prawnych wskazanych rodzajowo, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi - jej zdaniem - do wniosku, iż zgoda ta musi zawsze dotyczyć konkretnej czynności prawnej, zindywidualizowanej przez wskazanie co najmniej jej elementów przedmiotowo istotnych (*essentialia negotii*) i łączącej indywidualnie oznaczone podmioty. W ocenie skarżącej, przemawiają za tym poglądy wypowiedziane na gruncie art. 63 k.c., a także wykładnia literalna art. 37 § 1 k.r.o., w którym mowa o zgodzie do „dokonania czynności prawnej”, przy czym ustawodawca w żadnym przepisie nie wyróżnia zgody do poszczególnych czynności, zgody rodzajowej czy też ogólnej, tak jak czyni to w przypadku pełnomocnictwa. Analogia jest tu zaś wykluczona ze względu na inny cel czynności. Ponadto przepisy k.r.o. nie określają terminu, w jakim może być dokonana czynność, ani możliwości odwołania zgody przez małżonka. Za taką interpretacją przemawiać mają także argumenty celowościowe, a mianowicie wzgląd na interes małżonka wyrażającego zgodę na dokonanie czynności prawnej, na bezpieczeństwo obrotu oraz interes osób trzecich. Powódka zwraca też uwagę, że odmienne zapatrywanie stwarza zagrożenie obejścia art. 37 § 1 k.r.o. przez „rodzajowe” wymienienie w zgodzie wszystkich rodzajów czynności określonych w tym przepisie.

Ustosunkowując się do przedstawionej argumentacji, należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że problem prawny wyeksponowany przez powódkę nie był dotychczas rozstrzygany w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a formułowane w doktrynie, dość lakoniczne wypowiedzi, w tym dotyczące art. 63 k.c., nie stwarzają mocnego punktu oparcia dla takiego rozstrzygnięcia.

Wbrew wywodom skarżącej nie można stwierdzić, że zapewnia go wykładnia językowa art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., tzn. zastosowanie w przepisie liczby pojedynczej (zgoda do dokonania „czynności prawnej”), a nie mnogiej. Jest to kwestią konwencji językowej, czego dowodzi chociażby art. 99 § 1 k.c., w którym jest mowa o formie wymaganej do dokonania „tej czynności” (l.p.), a mimo to jest jasne, że wymaganie takie dotyczy także pełnomocnictwa rodzajowego.

Brak wzmianki o różnych postaciach zgody - wbrew konwencji art. 98 k.c. - można zaś tłumaczyć tym, że zgoda na dokonywanie czynności zarządu wynika co do zasady już z art. 36 § 1 k.r.o. (zbędne byłoby wyróżnianie zgody „ogólnej”),

a nie ma przepisów szczególnych (ewentualnie poza samym art. 37 § 1 k.r.o.), które wymagałyby zgody „do poszczególnych czynności” zarządu majątkiem wspólnym. W tej sytuacji wyróżnienie przez ustawodawcę zgody „rodzajowej” miałoby sens, gdyby ustawodawca zdecydował się na wyraźne rozstrzygnięcie, że udzielenie zgody rodzajowej jest dopuszczalne albo niedopuszczalne, co jednak nie nastąpiło i co jest źródłem analizowanej wątpliwości.

Prawdą jest, że ustawodawca nie wspomina o możliwości odwołania zgody, a brak takiej możliwości przemawiałby przeciwko dopuszczeniu zgody rodzajowej. Milczenie ustawodawcy możliwości takiej jednak nie wyklucza, co potwierdzają wyrażane niekiedy poglądy dopuszczające - na gruncie art. 63 k.c. - odwołanie zgody osoby trzeciej nawet w przypadku, gdy zgoda dotyczy konkretnej czynności prawnej (do czasu jej dokonania). Podstawą dla odwołania zgody mógłby być - przynajmniej w odniesieniu do zgody rodzajowej - art. 101 § 1 k.c. stosowany *per analogiam*.

Przywoływane w skardze, ogólne wypowiedzi doktryny formułowane w odniesieniu do art. 63 k.c. nie są w pełni miarodajne dla stosowania art. 37 § 1 k.r.o. Wprawdzie nie budzi wątpliwości, że przewidziana w tym przepisie zgoda małżonka jest zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 k.c., jednakże w doktrynie trafnie zwrócono uwagę, iż zgody osób trzecich nie mają charakteru jednolitego. Kategoria ta obejmuje zarówno zgodę przedstawiciela ustawowego na dokonanie czynności prawnej przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych (por. art. 17 k.c.), która jest środkiem ochrony interesów tej osoby (pełni funkcje kontrolną), jak i zgodę osoby, na której położenie prawne czynność prawna ma bezpośrednio oddziaływać, choć nie jest - i nie stanie się wskutek udzielenia zgody - stroną tej czynności. Zgoda drugiego typu - do której zalicza się także zgodę małżonka przewidzianą w art. 37 k.r.o. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r., III CZP 1/81, OSNCP 1981, nr 8, poz. 145, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1999 r., I CKN 1146/97, OSNC 1999, nr 12, poz. 209, z dnia 11 czerwca 1999 r., II CKN 390/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 217, z dnia 8 października 1999 r., II CKN 490/98, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r., V CSK 408/11, nie publ.) - pełni funkcję upoważniającą, stanowiąc podstawę ingerencji w sferę prawną osoby, która nie jest stroną

czynności, i wyraz poszanowania jej autonomii woli. Wypowiadane w doktrynie poglądy, że zgoda osoby trzeciej może odnosić się tylko do konkretnej czynności prawnej (konkretnych czynności), określonej pod względem podmiotowym i przedmiotowym, są właściwe w odniesieniu do zgód o funkcji kontrolnej. Wyrażenie bowiem zgody rodzajowej - bez doprecyzowania postanowień przyszłych czynności prawnych, zabezpieczającego interesy strony chronionej - byłoby w takim przypadku równoznaczne z niedopuszczalnym zrzeczeniem się kompetencji kontrolnych przypisanych przez ustawę określonej osobie. Argumentacja ta nie przystaje natomiast do zgód upoważniających, pochodzących od osób, które mają być dotknięte skutkami przyszłych czynności prawnych, nie stając się ich stronami, choć mogłyby same dokonać tych czynności także w charakterze strony (dysponują pełną zdolnością do czynności prawnych). Zważywszy, że osoby takie mogą udzielić pełnomocnictwa rodzajowego, upoważniającego do dokonania czynności prawnych przekraczających zakres zwykłego zarządu (por. art. 98 zd. 2 k.c.) - elementów takiego umocowania można doszukiwać się także w Akcie notarialnym, co nie było jednak przedmiotem dociekań Sądów - nie sposób odmówić im kompetencji do skutecznego udzielenia zgody na dokonywanie czynności określonego rodzaju. Byłoby to sprzeczne z regułą logicznego (uchodzącego za pewne) wnioskowania z norm o normach w postaci rozumowania *a maiori ad minus* (z większego na mniejsze), co łatwo dostrzec także w ramach stosunków między małżonkami. Skoro bowiem małżonek może uczynić coś więcej, tzn. udzielić innej osobie (w tym drugiemu małżonkowi) pełnomocnictwa rodzajowego do dokonywania czynności określonego rodzaju także w jego imieniu, czego skutkiem może być oddziaływanie czynności zarówno na majątek wspólny małżonków jak i osobisty mocodawcy, to *a fortiori* (tym bardziej), może udzielić małżonkowi zgody rodzajowej, której skutki ograniczać się będą do majątku wspólnego. Zwłaszcza, że więź między małżonkami jest więzią opartą na wyjątkowym zaufaniu, co samo przez się mogłoby przemawiać za dopuszczeniem elastyczniejszego podejścia do dopuszczalnego zakresu udzielanej zgody. Udzielenie zgody rodzajowej jawi się tu jako sensowna, korzystniejsza dla małżonka upoważniającego alternatywa względem dalej idącego i bardziej rozpowszechnionego w obrocie - co zresztą

tłumaczy stosunkowo późne ujawnienie się rozpatrywanego problemu w orzecznictwie - pełnomocnictwa rodzajowego. Potrzeba taka może ujawnić się m.in. wtedy, gdy jeden z małżonków prowadzi działalność gospodarczą z wykorzystaniem majątku wspólnego lub wywiera istotny wpływ - jako większościowy udziałowiec lub piastun organu - na działalność spółki prowadzącej taką działalność.

Przeciwko dopuszczalności udzielenia zgody rodzajowej nie przemawiają wystarczająco silnie pozostałe, przywoływane przez powódkę racje funkcjonalne, wśród których na czoło wysuwa się zwykle potrzebę ochrony bezpieczeństwa obrotu. Pogląd, że dopuszczenie zgody rodzajowej stwarza nieakceptowalne zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu - w związku z mogącymi się pojawić wątpliwościami co do tego, czy konkretna czynność prawna mieści się w zakresie udzielonej zgody - jest nie do pogodzenia z dopuszczeniem przez ustawodawcę możliwości udzielenia umocowania do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci pełnomocnictwa rodzajowego (art. 98 k.c.). Zgoda rodzajowa bowiem nie stwarza dalej idących zagrożeń dla bezpieczeństwa obrotu niż pełnomocnictwo rodzajowe. Uwagę tę należy też odnieść do zagrożenia dla interesów osób trzecich, bliżej zresztą przez powódkę nie scharakteryzowanego. Trudno zresztą nie dostrzec, że *in casu* zanegowanie dopuszczalności zgody rodzajowej prowadziłoby właśnie w prosty sposób do naruszenia interesów osoby trzeciej (Banku).

Przeciwnego wniosku nie może uzasadniać art. 109³ k.c., dotyczący prokury, który dla wskazanych tam czynności – w tym obciążania nieruchomości - wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Mimo tego przepisu w doktrynie panuje zgoda co do tego, że hipotekę na nieruchomości może ustanowić także zwykły pełnomocnik, który dysponuje stosownym pełnomocnictwem rodzajowym. Ponadto szeroko reprezentowany jest pogląd, że uwzględnione w art. 109³ k.c. ograniczenie dotyczące „zbywania i obciążania nieruchomości” odnosi się tylko do nieruchomości stanowiących podstawę prowadzonej działalności, i jest motywowane tym, iż czynności ingerujące w substancję przedsiębiorstwa w zasadzie nie należą do „czynności sądowych i pozasądowych, jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa” (por. art. 1091 § 1 k.c.). Nie dotyczy zatem -

w tym ujęciu - przypadków, w których przedmiotem działalności gospodarczej jest obrót nieruchomościami.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że zgoda na dokonanie czynności wskazanych w 37 § 1 pkt 1 k.r.o. może mieć charakter rodzajowy, co przesądza też o bezzasadności zarzutu naruszenia tego przepisu. Zgoda ta może być odwołana w każdym czasie, co oczywiście nie wpływa na skuteczność czynności dokonanych przed jej odwołaniem.

Dalsze naruszenie prawa materialnego miało - zdaniem skarżącej - polegać na zastosowaniu art. 95 ust. 3 pr. bank. (w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia wniosku o ustanowienie Hipotek, tj. 4 lutego 2008 r.) oraz niezastosowaniu art. 95 pr. bank. (w brzmieniu obowiązującym w dniu dokonania Aktu notarialnego, tj. 28 grudnia 2000 r., Dz. U. z 1997 r., Nr 140, poz. 939 ze zm.) do oceny ważności zgody powódki, nie będącej dłużnikiem banku, na ustanowienie hipoteki bankowej przez jej małżonka, nie będącego również dłużnikiem banku, na nieruchomości wchodzącej w skład ich majątku wspólnego, w sytuacji gdy zgoda ta została udzielona w dniu 28 grudnia 2000 r. W ocenie powódki, zgoda wyrażona w Akcie notarialnym mogła wywierać tylko takie skutki, jakie były dopuszczalne w czasie jej udzielenia, a w tym czasie oświadczenie banku mogło być podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej tylko na nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku. Składając zatem oświadczenie w 2000 r. nie mogła skutecznie wyrazić zgody na dokonanie czynności (ustanowienie hipoteki bankowej na nieruchomości osoby, która nie była dłużnikiem banku), która stała się dopuszczalna w świetle przepisów prawa bankowego dopiero kilka lat później. Tym samym zgoda ta nie była skuteczna pod rządem art. 95 ust. 3 pr. bank., nie mogła stanowić podstawy oświadczenia Banku i wpisu Hipotek w księgach wieczystych. Zdaniem skarżącej, prezentując odmienne zapatrywanie, Sąd Okręgowy naruszył także art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej - „u.k.w.h.”). Przyjęcie, że zgoda powódki obejmowała ustanowienie hipoteki bankowej przez męża powódki na nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków w sytuacji, w której ani powódka ani jej mąż nie byli dłużnikami banku, jest ponadto - w jej

opinii - równoznaczne z nieprawidłową kwalifikacją prawną tego oświadczenia woli i naruszeniem art. 65 § 1 i 2 k.c.

Rozpatrując przedstawione zarzuty, należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że Sąd Okręgowy nie mógł zastosować art. 95 pr.bank. w dawnym brzmieniu, skoro do zawarcia Umowy i złożenia wniosku o wpis doszło już pod rządem nowego prawa tj. w dniu 4 lutego 2008 r. Artykuł 95 ust. 3 stanowił wówczas, że dokumenty, o których mowa w ust. 1, a więc m.in. oświadczenia stwierdzające udzielenie kredytu, podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku, „są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku”. Dopuszczał zatem jednoznacznie, co było uprzednio sporne, ustanowienie hipoteki w uproszczonym trybie przewidzianym w art. 95 pr. bank. także na nieruchomości nie stanowiącej własności dłużnika banku, w celu zabezpieczenia wierzytelności względem dłużnika banku.

Sądy *meriti* przyjęły prawidłowo, że oświadczenie Banku, któremu towarzyszyło pisemne oświadczenie męża powódki o ustanowieniu Hipotek na Nieruchomościach (por. art. 95 ust. 4 pr. bank.), stanowiło - w powiązaniu z wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą powódki na obciążanie nieruchomości należących do majątku wspólnego przez jej męża - wystarczającą podstawę do skutecznego ustanowienia tych Hipotek.

Nawet gdyby uznać, że w dacie sporządzenia Aktu notarialnego, oświadczenie banku nie było wystarczające do ustanowienia hipoteki na nieruchomości osoby, nie będącej dłużnikiem banku, okoliczność ta byłaby pozbawiona znaczenia w niniejszej sprawie. Nie ma bowiem podstaw, by uznać, że udzielona w Akcie notarialnym zgoda powódki, upoważniająca ogólnie jej męża do ustanawiania hipotek na nieruchomościach, stanowiących ich wspólność ustawową, celem zabezpieczenia wierzytelności banku, była skuteczna jedynie w odniesieniu do trybu ustanowienia hipoteki obowiązującego w chwili udzielenia tej zgody. Istotą tej zgody jest upoważnienie męża na przyszłość do obciążenia nieruchomości wspólnej hipoteką mocą jego oświadczenia woli, bez potrzeby

jakiegokolwiek, dalszego angażowania żony. To, w jakiej formie oświadczenie takie może być - stosownie do prawa obowiązującego w dacie ustanawiania hipoteki - złożone i jakie wymagania proceduralne muszą być jeszcze spełnione, aby powstał zamierzony przez oświadczającego skutek prawny (powstanie hipoteki), jest z punktu widzenia interesów żony kwestią obojętną. W braku odmiennych wskazówek - Akt notarialny ich nie zawierał - należy przyjąć, że zgodą powódki objęte było ustanowienie przez męża hipoteki w każdy dopuszczalny sposób. Zarazem należy podkreślić, że hipoteka, o której mowa w art. 95 pr. bank., jest zwykłą hipoteką umowną (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 209/07, nie publ. i z dnia 13 grudnia 2018 r., V CSK 598/17, nie publ.), a wyróżnia się ją – pod potocznym mianem hipoteki „bankowej” - jedynie ze względu na szczególny, uproszczony tryb ustanowienia. W żadnym razie nie można zatem uznać, że ustanowienie hipoteki „bankowej” jest inną czynnością prawną niż objęte zgodą powódki „ustanawianie na nieruchomościach, stanowiących (...) wspólność ustawową, hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności banku”.

Jest to równoznaczne ze stwierdzeniem, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się zarzucanych, przedstawionych wyżej naruszeń prawa materialnego. Zarzut naruszenia art. 67 u.k.w.h. należy przy tym uznać za nieadekwatny już z tego względu, że Sąd odwoławczy w żaden sposób nie negował konstytutywnego charakteru wpisu hipoteki.

Odrębnie należy rozważyć sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., które - poza już omówionymi przyczynami - miało polegać także na nieprawidłowym wyjaśnieniu treści oświadczenia woli powódki wyrażonego w Akcie notarialnym. W ocenie skarżącej Sądy nie powinny poprzestawać na wykładni literalnej fragmentu jej oświadczenia, lecz uwzględnić całość oświadczeń zawartych w dokumencie, okoliczności, w jakich oświadczenie o wyrażeniu zgody na ustanowienie hipoteki zostało złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zamiar strony składającej oświadczenia oraz jego cel. Celem tym było zaś umożliwienie ustanowienia przez męża hipoteki na nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego w związku z nabyciem przez niego nieruchomości do majątku wspólnego oraz dokonania wszelkich

dalszych czynności, jakie mogą się okazać konieczne w związku z finansowaniem nabycia tej nieruchomości i ustanawianiem związanych z tym zabezpieczeń. Wskazywać ma na to „układ zdań zawartych w oświadczeniu powódki oraz okoliczność, że czynności, na które wyraża ona zgodę stanowią logiczną i spójną całość”. Zdaniem skarżącej, trudno też - „rozumując rozsądnie” - przyjąć, że w 2000 r. obejmowała swoją zgodą ustanowienie przez męża hipoteki w 8 lat później, na rzecz spółki, która w 2000 r. jeszcze nawet nie istniała. Dlatego w ocenie powódki wykładnia dokonana przez Sąd Okręgowy powinna prowadzić do konkluzji, że udzieliła ona rodzajowej zgody na ustanawianie hipotek na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu zawartej przez męża powódki.

Zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. nie może być uznany za zasadny już z tej przyczyny, że zgoda powódki jest jednostronną czynnością prawną, a nie umową (co do ograniczenia zakresu zastosowania art. 65 § 2 k.c. do umów por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 458/12, OSNC-ZD 2014, nr 1, poz. 10, z dnia 9 października 2014 r., I CSK 320/14, niepubl., z dnia 15 stycznia 2016 r., I CSK 1083/14, nie publ., z dnia 22 lutego 2017 r., IV CSK 179/16, nie publ., z dnia 24 marca 2017 r., I CSK 443/16, nie publ., z dnia 14 grudnia 2017 r., V CSK 131/17, nie publ., z dnia 10 stycznia 2018 r., I CSK 225/17, nie publ. i z dnia 19 stycznia 2018 r., I CSK 226/17, nie publ.). Nie podważa to oczywiście stwierdzenia, że cel czynności i zgodne rozumienie treści oświadczenia przez oświadczającego i jego odbiorcę są istotne nie tylko w umowach, lecz w odniesieniu do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie, co pozwalają uwzględnić elastycznie ujęte kryteria przywołane w art. 65 § 1 k.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168).

W kwestii zarzucanego naruszenia art. 65 § 1 k.c. należy przede wszystkim zauważyć, że przytoczone zastrzeżenia są w znacznej mierze gołosłowne, skarżąca bowiem nie precyzuje, o jaki „układ zdań” chodzi, jakie istotne fragmenty oświadczenia oraz okoliczności jego złożenia pominięto, a odwołanie do zasad współżycia społecznego, ustalonych zwyczajów ma jedynie charakter ogólnikowy (nie wskazuje jakie względy moralne czy ustalone zwyczaje pominięto).

W kontekście eksponowanego przez skarżącą celu udzielonej zgody, nie można pomijać, że „okoliczności” złożenia oświadczenia przez powódkę były roztrząsane przez Sądy *meriti*, co skutkowało m.in. uznaniem za niewiarygodne zeznań powódki i jej męża, iż sporządzenie Aktu notarialnego było związane jedynie z zamiarem zakupu sąsiedniej nieruchomości przy ul. W. w S.. Za zupełnie niewiarygodne zostały też uznane twierdzenia małżonków, z których wynikało, że mąż powódki dokonywał czynności prawnych dotyczących im majątku wspólnego bez zgody i „za plecami” powódki, nie konsultując z nią przedsięwziętych działań. Podobnie twierdzenie, że Bank wiedział o braku zgody powódki na ustanowienie Hipotek. W rezultacie Sąd odwoławczy za decydującą uznał treść Aktu notarialnego, wskazując, że nie ma w nim jakiegokolwiek odniesienia do woli powódki zawężającej zgodę wyłącznie do transakcji związanej z zakupem sąsiedniego lokalu, o czym zeznawali małżonkowie, nie podpierając jednak swych twierdzeń żadnymi dowodami. Za znamienne uznał też okoliczność, że powódka zaczęła podejmować działania zmierzające do ochrony jej majątku dopiero po wystąpieniu kłopotów finansowych i trudności w spłacie zaciągniętych zobowiązań, inicjując w 2010 r. postępowanie o zniesienie współwłasności i zawierając ugodę sądową, na mocy której przejęła Nieruchomości, a jej mąż - udziały w R. Sp. z o.o.

W tej sytuacji zarzuty skarżącej, zasadzające się na pominięciu przez Sąd drugiej instancji celu Aktu notarialnego, są równoznaczne z niedopuszczalną w postępowaniu kasacyjną próbą podważenia dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów (por. art. 398³ § 3 k.p.c.) tudzież takąż próbą powołania nowych faktów (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Układ zdań w Akcie notarialnym, a w szczególności to, że na pierwszym miejscu wymieniono w nim zgodę na nabycie nieruchomości - co stosownie do wywodów przedstawionych już w apelacji miało wiązać się z zamiarem nabycia nieruchomości i wskazywać na jedynie podporządkowany charakter dalszych zgód - nie jest wystarczający, by wbrew dosłownemu brzmieniu Aktu uznać, iż udzielona mężowi przez powódkę zgoda na „ustanawianie na nieruchomościach, stanowiących ich wspólność ustawową, hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności banku, w wysokości i na warunkach według uznania męża” miała dotyczyć tylko zgody na ustanawianie hipotek na zabezpieczenie

wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu zawartej przez męża powódki. Takiemu rozumieniu przeczy zresztą fragment Aktu, w którym powódka wyraziła zgodę także na zaciąganie zobowiązań wekslowych na rzecz kredyto - lub pożyczkobiorcy, bez zastrzeżenia, że kredyto - lub pożyczkobiorcą może być tylko mąż.

Należy też uwzględnić, że wyrażona w Akcie notarialnym zgoda miała wywierać skutek upoważniający, istotny także dla osób trzecich, których interesy nie mogą być w procesie wykładni pominięte. W doktrynie trafnie zwraca się uwagę, że jeżeli oświadczenie woli jest kierowane do nieograniczonego kręgu adresatów lub nieokreślony z góry krąg osób może w przyszłości uczestniczyć w stosunkach prawnych inicjowanych przez składającego interpretowane oświadczenie, co dotyczy m.in. pełnomocnictwa, wówczas należy - wbrew regułom właściwym dla powszechnie uznawanej w orzecznictwie kombinowanej metody wykładni - przyznać prymat wykładni obiektywnej, mając na względzie sposób rozumienia oświadczenia przez typowego adresata. W wyroku z dnia 28 lutego 2018 r., II CSK 228/17 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił z kolei, że przy wykładni pełnomocnictwa pisemnego nie ma zastosowania art. 65 § 2 k.c., a dla określenia zakresu pełnomocnictwa znaczenie ma jedynie tekst tego dokumentu i językowe reguły znaczeniowe użytych wyrażeń.

Reguły te należy uznać za miarodajne także w odniesieniu do zgody rodzajowej małżonka na dokonanie czynności określonych w art. 37 § 1 k.r.o., która nie jest adresowana wyłącznie do indywidualnie oznaczonych adresatów. Jeżeli - jak w przypadku zgody rodzajowej na ustanawianie hipotek zabezpieczających wierzytelności banków - typowym obiorcą oświadczenia jest bank, można od niego oczekiwać starannej interpretacji zakresu zgody, nie można jednak wymagać dociekania albo uwzględniania zamiaru czy celu oświadczającego, wykraczającego poza okoliczności dostępne dla banku. Istotne jest także to, że zgoda rodzajowa została sporządzona w formie aktu notarialnego, a więc z udziałem notariusza, którego zadaniem jest m.in. precyzyjne odzwierciedlenie w akcie woli składającego oświadczenie. W takich przypadkach zaufanie odbiorcy oświadczenia do precyzji zastosowanych sformułowań zasługuje na szczególną ochronę, a argumenty

przemawiające za odstąpieniem od ich dosłownego brzmienia muszą być silniejsze niż w przypadku oświadczeń składanych w mniej wymagającej formie.

In casu Bank mógł zatem przyjąć, że udzielona swemu mężowi zgoda powódki na „ustanawianie na nieruchomościach, stanowiących ich wspólność ustawową, hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności banku, w wysokości i na warunkach według uznania męża” nie ograniczała się jedynie do zabezpieczenia wierzytelności z umów, w których kredyto- czy pożyczkobiorcą jest mąż. Z pewnością podstaw do jakichkolwiek wątpliwości w tym względzie nie stwarzała okoliczność, że ustanowione na rzecz Banku Hipoteki zabezpieczały wierzytelność z Umowy zawartej ze spółką, którą reprezentował (jako wiceprezes zarządu) mąż powódki. Wykorzystanie nieruchomości wspólnej w celu zabezpieczenia spłaty kredytu zaciąganego przez spółkę, z której działalności czerpią korzyści (mogę czerpać) małżonkowie, nie jest wszak niczym nadzwyczajnym.

Na marginesie można też zauważyć, że aktualne stanowisko powódki jest sprzeczne z wyrażonym w pozwie, gdzie dążąc do podważenia skuteczności zgody, wywodziła, iż zgoda ta była zbyt ogólna i szeroka, m.in. dlatego, iż nie precyzowała, jakich wierzytelności i na rzecz jakiego wierzyciela hipoteki mogą być ustanowione (pozew, s. 6, k. 4v).

W konsekwencji za bezzasadny należy także uznać zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c., co - wobec bezzasadności pozostałych zarzutów - przesądza także Po bezpodstawności zarzutu naruszenia art. 10 u.k.w.h., które miało polegać na nieuwzględnieniu powództwa powódki, mimo istnienia podstaw do jego uwzględnienia.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz - co do kosztów - art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.