



Sygn. akt IV CSK 79/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Irena Gromska-Szuster  
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Giełdy [...] Spółki Akcyjnej w W.  
przeciwko J. D.-K. i K. K.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 25 listopada 2015 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanych  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 22 lipca 2014 r.,

**1) uchyla zaskarżony wyrok:**

**a) w punkcie II (drugim) w części oddalającej apelację pozwanych skierowaną do wyroku sądu pierwszej instancji uwzględniającego powództwo o zapłatę kwoty 347.459,85 (trzysta czterdzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych 85/100) złotych,**

**b) w punkcie III (trzecim)**

- i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego,  
2) oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w G. w sprawie z powództwa Giełdy [...] z siedzibą w W. przeciwko J. D.-K. i K. K. o zapłatę zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 647 459,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, zastrzegając pozwanym prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do udziału każdego z nich w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości L., powiat M., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą [...]; w pozostałej części powództwo oddalił.

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 r. Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji pozwanych J. D.-K. i K. K., zmienił wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 26 listopada 2013 r. w ten sposób, że oddalił powództwo w zakresie odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty 647 459,85 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty; w pozostałej części apelację oddalił.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany K.K., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w dniu 1 czerwca 1992 r. zawarł z Bankiem [...]S.A. umowę kredytową obejmującą kredyt w kwocie 300 000 zł zabezpieczony hipoteką zwykłą w kwocie 647 459,85 zł na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności pozwanych, położonej w L., powiat M. W treści wpisu wskazano, że jest to „hipoteka z 60% odsetkami”. Pozwany nie spłacił kredytu, a egzekucja wszczęta przeciwko niemu na podstawie wyciągu z ksiąg banku została umorzona postanowieniem komornika z dnia 11 lutego 1999 r. na podstawie art. 823 k.p.c. Bank S.A. umową przelewu wierzytelności z dnia 13 lutego 2002 r. przeniósł powyższą wierzytelność - kapitał w kwocie 300 000 zł oraz odsetki umowne naliczone do dnia 24 kwietnia 1994 r. w kwocie 425 352,33 zł. wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi od dnia wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do dnia zapłaty - na rzecz Fundacji [...] w W. W umowie przelewu wskazano, że cedowana wierzytelność kredytowa jest zabezpieczona wekslem *in blanco* oraz hipoteką na nieruchomości pozwanych położonej w L. Fundacja [...] w dniu 20 lutego 2002 r. zawarła z Giełdą [...] z siedzibą w W. umowę przelewu opisanych wierzytelności. Giełda złożyła do Sądu Rejonowego w B. wniosek o wykreślenie dotychczasowego wierzyciela hipotecznego i wpisanie jej jako nowego wierzyciela,

tj. w miejsce Banku [...] S.A. Sąd oddalił wniosek, wskazując, że umowa przelewu obejmowała samą wierzytelność, z tego względu przeniosła jedynie uprawnienia ze stosunku zobowiązaniowego, natomiast nie przeniosła hipoteki z uwagi na odmienny charakter tych praw. Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 18 marca 2004 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z uwagi na brak wpisu do księgi wieczystej Fundacji [...] jako cesjonariusza wierzytelności hipotecznej. W dniu 22 kwietnia 2004 r. Bank [...] S.A. w likwidacji zawarł z Fundacją aneks do umowy przelewu z dnia 13 lutego 2002 r., przenosząc na nabywcę wierzytelności również zabezpieczającą tę wierzytelność hipotekę. W dniu 5 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w M. wydał postanowienie o wpisie do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanych Fundację [...] w likwidacji w miejsce poprzedniego wierzyciela. Fundacja umową przelewu z dnia 25 sierpnia 2011 r. przeniosła przedmiotową wierzytelności wraz z zabezpieczeniami, w tym hipoteką zwykłą, na powódkę Giełdę [...]. Na podstawie tej umowy powódka w dniu 10 stycznia 2012 r. została wpisana do właściwej księgi wieczystej jako wierzyciel hipoteczny w miejsce Fundacji.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie był zasadny podniesiony przez pozwanych zarzut nieważności umowy przelewu wierzytelności z dnia 25 sierpnia 2011 r. zawartej pomiędzy Fundacją a powódką Giełdą [...]. Sąd pierwszej instancji uznał, że w świetle art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r. – dalej jako u.k.w.) oraz art. 509 § 1 k.c. ważna była umowa cesji wierzytelności zawarta w dniu 13 lutego 2002 r. pomiędzy Bankiem a Fundacją, mocą której wierzytelność wraz z zabezpieczającą ją hipoteką została przeniesiona na Fundację, przy czym skuteczne przejście wierzytelności na nabywcę nastąpiło w chwili dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Wedle oceny Sądu pierwszej instancji, wobec nieważności umowy przelewu wierzytelności z dnia 20 lutego 2002 r., nie było przeszkód do zawarcia nowej umowy cesji w dniu 25 sierpnia 2011 r., czyli w dacie, w której Fundacja była podmiotem ujawnionym w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny. Z tego względu bezzasadny był zarzut braku legitymacji procesowej czynnej strony powodowej.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w świetle art. 69 u.k.w. zabezpieczenie hipoteczne obejmuje tylko odsetki od zwłoki i nie dotyczy odsetek kapitałowych, które jako wierzytelność będąca dochodem wierzyciela, muszą być wyraźnie wymienione we wpisie, gdyż zwiększają sumę wyznaczającą granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego. Sąd uznał, że treść wpisu hipoteki zabezpieczającej sporną wierzytelność („hipoteka z 60 % odsetkami”) oraz fakt zabezpieczenia wierzytelności hipoteką zwykłą wskazują, że przedmiotem zabezpieczenia było roszczenie o zwrot kapitału w kwocie 300 000 zł oraz odsetek kapitałowych w wysokości 374 459,85 zł. Ponadto pozwani nie obalili domniemania wynikającego z art. 71 u.k.w. i nie wykazali, by wierzytelność w kwocie dochodzonej nie istniała lub istniała w wysokości mniejszej. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo co do całej dochodzonej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2012 r.

Sąd Apelacyjny wskazał, że cechą wierzytelności hipotecznej, tj. wierzytelności zwykłej zabezpieczonej hipoteką jest ściśle powiązanie pomiędzy samą wierzytelnością a hipoteką, co wyraża się m.in. w wymogach w zakresie cesji. Zwrócił jednak uwagę, że ustawa nie wymaga jednoczesnego spełnienia wszystkich warunków skuteczności przelewu wierzytelności hipotecznej, a jedynie jednoznacznie określa te warunki oraz wskazuje na konieczność ich wypełnienia. Do skutecznego przeniesienia wierzytelności hipotecznej konieczne jest przeniesienie wierzytelności, przeniesienie hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność oraz dokonanie wpisu nowego wierzyciela do księgi wieczystej. W ocenie Sądu Apelacyjnego o skuteczności przelewu wierzytelności hipotecznej w stanie prawnym przed nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie decydowała jednoczesność spełnienia trzech wymienionych elementów, lecz spełnienie każdego z nich w odniesieniu do jednej, jednoznacznie określonej wierzytelności tak zabezpieczonej. Skutkiem niejednoczesnego dokonywania wskazanych czynności, co miało miejsce w niniejszej sprawie, był jedynie stan bezskuteczności zawieszony, trwający do czasu wypełnienia wszystkich koniecznych wymogów cesji. Umowa przelewu wierzytelności zawarta w dniu 13 lutego 2002 r. pomiędzy Bankiem S.A. i Fundacją przeniosła wierzytelność hipoteczną, na podstawie umowy z dnia 22 kwietnia 2004 r. nastąpiło również

przeniesienie na nabywcę hipoteki, a w dniu 5 sierpnia 2010 r. sąd wydał postanowienie o wpisie cesjonariusza do księgi wieczystej. Stan pełnej skuteczności umowy przelewu z dnia 13 lutego 2002 r. wystąpił z dniem uprawomocnienia się orzeczenia z dnia 5 sierpnia 2010 r. o wpisie nabywcy wierzytelności zabezpieczonej hipoteką do księgi wieczystej. Z tą datą dopiero przedmiotowa wierzytelność weszła do majątku Fundacji, która to Fundacja mogła następnie umową przelewu z dnia 25 sierpnia 2011 r. przenieść przedmiotową wierzytelność na rzecz powódki. Podsumowując, Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów apelacji w części kwestionującej skuteczne nabycie przez powódkę przymiotu cesjonariusza przedmiotowej wierzytelności, tym samym – legitymacji procesowej czynnej w sprawie.

Sąd Apelacyjny wskazał, że wpis dokonany do księgi wieczystej przez właściwy sąd ma wagę prawomocnego orzeczenia wiążącego zarówno strony i sąd, który je wydał, jak i inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie jest zatem, ze względu na treść art. 365 § 1 k.p.c., możliwe skuteczne podważenie przez pozwanych prawomocnego orzeczenia sądowego dotyczącego wpisu do księgi wieczystej poprzez negowanie prawidłowości podstawy prawnej tego wpisu, jaką dla sądów obu instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym były umowa przelewu wierzytelności z dnia 13 lutego 2002 r. wraz z aneksem do niej oraz wnioski o wpis strony uprawnionej.

Sąd Apelacyjny uznał za częściowo zasadne zarzuty w zakresie naruszenia przepisów art. 77 oraz art. 68 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w 2009 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ulega wątpliwości, że hipoteką wpisaną do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanych objęta została nie tylko kwota kapitału kredytowego, ale także (w części) odsetki umowne od tego kapitału ujawnione we wpisie. Sąd Apelacyjny uznał, że powódka może dochodzić tych odsetek kapitałowych bez naruszenia art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w sytuacji, gdy zostały one za ściśle oznaczony okres skapitalizowane przez strony umowy kredytowej i doliczone do kwoty kredytu. Wpis hipoteki zwykłej obejmuje ujawnienie wysokości odsetek od zabezpieczonej wierzytelności (60%), przede wszystkim jednak

kwotowo określa sumę hipoteki w wysokości objętej żądaniem pozwu. W tych warunkach, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie ma znaczenia tytuł powstania tej wierzytelności hipotecznej, lecz objęta wpisem do księgi wieczystej suma hipoteki stanowiąca zabezpieczenie kapitału o takiej wysokości. Sąd Apelacyjny przyjął zatem, że powódka może skutecznie żądać zaspokojenia z całej sumy wierzytelności hipotecznej ujętej we wpisie do księgi wieczystej bez naruszenia art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uznał za błędne rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie zasądzenia od pozwanych odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, liczonych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Podkreślił, że pozwani, którzy skutecznie podnieśli zarzut przedawnienia wierzytelności, mogą ponosić odpowiedzialność wobec powódki jedynie jako dłużnicy rzeczowi i tylko do wartości sumy hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wierzyciel może się zaspokoić.

Pozwani J. D.-K. i K. K. wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 lipca 2014 r., zaskarżając ten wyrok w części oddalającej apelację (punkt drugi sentencji). Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili naruszenie norm prawa procesowego: art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak wskazania podstawy prawnej mającej statuować sankcję bezskuteczności zawieszony umowy przelewu z dnia 13 lutego 2002 r. oraz wadliwą interpretację art. 365 § 1 k.p.c. polegającą na przyjęciu, że prawomocny wpis do księgi wieczystej skutkuje niemożnością podważenia przez pozwanych ważności umowy cesji stanowiącej podstawę wpisu, ponieśli także zarzut naruszenia norm prawa materialnego: art. 79 ust. 1 u.k.w. w zw. z art. 58 § 1 k.c.; art. 3 ust. 1 u.k.w.; art. 65 ust. 1 w zw. z art. 68 w zw. z art. 102 § 1 u.k.w.; art. 77 u.k.w. art. 482 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktu drugiego oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Merytoryczna ocena skargi kasacyjnej w pozostałej części wymaga najpierw odniesienia się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

(odnośnie dopuszczalności oparcia skargi kasacyjnej zarzutach naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. postanowienie SN z dnia 22 maja 2013 r. III CSK 293/12, OSNC 2013/12/148).

Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wtedy tylko może mieć istotny wpływ na wynik sprawy, jeśli braki lub inna wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku uniemożliwiają Sądowi Najwyższemu dokonanie kontroli kasacyjnej (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r. V CSK 671/14, niepubl.; z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 621/13, niepubl.). Wbrew temu co zarzuca się w związku z tą podstawą kasacyjną Sąd drugiej instancji wskazał na jakiej podstawie faktycznej ocenił zgłoszona roszczenie. Wyjaśnił też podstawę prawną wyroku i przytoczył przepisy prawa, które stanowią podstawę odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. W rozważaniach tych odrzucił wymienioną wyrażnie w art. 58 § 1 k.c. sankcję nieważności czynności umowy przelewu wierzytelności z dnia 13 lutego 2002 r. uznając dopuszczalność odpowiedniego zastosowania innego rodzaju sankcji, do której odwołują się inne przepisy kodeksu cywilnego (np. art. 18, 103 k.c.).

Bezpodstawnie zarzuca się w skardze kasacyjnej naruszenie art. 79 ust. 1 u.k.w., który przewidywał, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że umowa stanowi inaczej. Dopiero z dniem 20 lutego 2011 r. doszło do istotnej zmiany w tym zakresie (ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz., 1075) polegającej na przyjęciu w art. 79 ust. 1 zasady, że w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba umowa stanowi inaczej. Pozostając przy dotychczasowych rozwiązaniach trzeba uwzględnić, iż skuteczność przelewu zależy od przeniesienia wierzytelności, przeniesienia hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność oraz wpisu nowego wierzyciela do księgi wieczystej. Ograniczenie się w umowie obejmującej przelew wierzytelności hipotecznej do oświadczenia woli obejmującego jedynie przeniesienie wierzytelności albo hipoteki nie oznacza sprzeczności tej czynności prawnej z ustawą. Jak podkreśla się w piśmiennictwie sprzeczność taka wystąpiłaby, gdyby obie strony wyrażnie zastrzegły, że przenoszą wierzytelność bez hipoteki albo



hipoteką bez wierzytelności. Dlatego, pomijając czy rzeczywiście ze względu na treść art. 509 § 2 k.c. istnieją wątpliwości co do zakresu przedmiotu przelewu, a strony wyrażały wolę przeniesienia wierzytelności wraz z zabezpieczającą ją hipoteką, to brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności złożenia dodatkowego, zgodnego oświadczenia woli o przeniesieniu hipoteki, tak jak uczyniły to dnia 22 kwietnia 2002 r. Bank oraz Fundacja.

Oceny w zakresie legitymacji czynnej nie zmienia słuszne prezentowane w skardze kasacyjnej stanowisko o dopuszczalności obalenia domniemania zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem. Domniemanie to dotyczy także hipoteki, która nie ma samodzielnego bytu i jest ściśle związana z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Obalenie tego domniemania jest dopuszczalne nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia z czym łączy się bezzasadne odwołanie się przez Sąd orzekający do treści art. 365 § 1 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 38/04, niepubl.; z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10 OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 43; Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r. w sprawie III CSK 146/10, niepubl.).

Z tych względów należy podzielić stanowiskom Sądu Apelacyjnego odnośnie istnienia uzasadnionej podstawy odpowiedzialności rzeczowej pozwanych w części obejmującej należność główną. Dlatego Sąd Najwyższy w tym zakresie oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c..

W pozostałym zakresie zaskarżony wyrok podlega uchyleniu. Jest to wynik błędnego założenia Sądu drugiej instancji, że nie ma żadnego znaczenia tytuł powstania pozostałych wierzytelności hipotecznej a wystarczające jest tylko objęcie wpisem sumy hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kapitału.

Ocena prawidłowości wykładni i zastosowania, wskazanego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, przepisu prawa materialnego jest możliwa bowiem tylko w sytuacji, gdy pozwalają na nią ustalenia faktyczne sądu drugiej instancji, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, niepubl.) Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez Sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak

stosownych ustaleń uzasadnia zarzut kasacyjny naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 270/12, niepubl.; z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, nie publ.).

Wskazane uchybienie pozostają w związku z podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutem dotyczącym zakresu dopuszczalności kapitalizacji odsetek w związku z treścią art. 482 § 1 k.c., a także łączą się z zarzutem zmiennego charakteru oprocentowania kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 1 czerwca 1992 r. w związku z treścią art. 65 ust. 1 w zw. z art. 68 i w zw. z art. 102 § 1 k.c.

Poczynienie ustaleń dotyczących komponentów wierzytelności pozostających poza świadczeniem głównym, poza samymi postanowieniami umowy kredytowej, na które powołują się skarżący jest także niezbędne wobec ugruntowanego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, że wprawdzie hipoteka zwykła, zabezpiecza odsetki kapitałowe ujawnione we wpisie (por. wyroki SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 11; z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, niepubl.; z dnia 17 marca 2004 r., II CK 81/03, niepubl.; uchwała z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 60; wyrok z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 451/04, niepubl.) niemniej jednak nie istnieje możliwość wpisu w ramach tej hipoteki oprocentowania według zmiennej stopy procentowej (tak w postanowieniach z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, niepubl.: zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2003 r., V CK 451/03, niepubl.; oraz wyrok z dnia 30 marca 2006 r., III CSK 38/06, niepubl.).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy orzekł jak w punkcie 1) wyroku na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.

eb