

Sygn. akt XV Ca 678/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

sędzia Andrzej Adamczuk

sędzia Paweł Soliński

Protokolant: st. prot. sąd. Katarzyna Janicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 grudnia 2022 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. M. i B. M.

przeciwko (...) Fundusz (...) z siedzibą w G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 9 lutego 2022 r.

sygn. akt I C 1400/21

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

oddala powództwo,

nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego;

nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Andrzej Adamczuk Joanna Andrzejak-Kruk Paweł Soliński

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 15.09.2021r. powodowie A. M. i B. M. wystąpili o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) dla nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenia hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 435.311,79zł wpisanej w dziale IV księgi wieczystej na rzecz pozwanego (...) Fundusz (...) z siedzibą w G., a także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że przedmiotowa hipoteka pierwotnie wpisana była na rzecz (...) SA jako zabezpieczenie wierzytelności głównej i wierzytelności ubocznych z tytułu umowy kredytowej z 10.11.2009r., a następnie jako nabywca wierzytelności wpisał się pozwany, wywodzący swe prawa z umowy cesji z 29.03.2016r. Pozwany dochodził od powodów na drodze sądowej zapłaty kwoty 303.615,-zł, ale jego roszczenie zostało oddalone, gdyż sąd uznał, że wierzytelność nie mogła zostać skutecznie przeniesiona na pozwanego jako niewymagalna w dacie

cesji. Skoro pozwany nie nabył skutecznie wierzytelności, nie może także widnieć w dziale IV księgi wieczystej jako wierzyciel hipoteczny, którym nie jest – nie ma tytułu wykonawczego ani innego dokumentu, z którego mogłoby wynikać jego prawo do wpisu hipoteki. Powodowie nie uzyskali od pozwanego zgody na wykreślenie hipoteki, a zatem konieczne jest powództwo.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia od powodów kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że żądanie jest bezpodstawne, gdyż nawet jeśli przyjąć, że nie doszło do cesji wierzytelności, to powodowie mogliby ewentualnie zmierzać do przywrócenia w księdze wieczystej wpisu, który istniał przed wpisaniem pozwanego, a nie wykreślenia hipoteki w ogóle. Według pozwanego ponadto jego powództwo o zapłatę skierowane przeciwko powodom zostało oddalone nie z uwagi na brak legitymacji czynnej, ale z uwagi na niewymagalność roszczenia, a zatem wierzytelność istnieje i może być ponownie dochodzona w przyszłości przez pozwanego, który jest wierzycielem powodów (wierzytelność istnieje, a umowa cesji jest ważna i skuteczna). Za błędny pozwany uznawał także pogląd o braku możliwości cedowania wierzytelności niewymagalnych, nawet jeśli są to wierzytelności wynikające z czynności bankowych.

Wyrokiem z dnia 9.02.2022r., sygn. akt I.C.1400/21 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu: I. nakazał, aby w dziale IV księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wykreślić wpis hipoteki wpisanej na rzecz (...) Funduszu (...) z siedzibą w G.; II. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.000,-zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powodowie A. M. i B. M. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka jest opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionego powoda.

W dniu 10.11.2009r. powodowie zawarli z (...) SA z siedzibą w K. umowę o mieszkaniowy kredyt hipoteczny nr (...). W umowie wskazano, że w przypadku gdy kredytobiorca nie zapłacił w terminach określonych w umowie pełnych rat kredytu za co najmniej dwa okresy płatności, bank ma prawo wypowiedzieć umowę za 30-dniowym okresem wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu kredytobiorcy do zapłaty zaległych rat lub ich części, w terminie nie krótszym niż 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy. Tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu ustanowiona została hipoteka kaucyjna na ww. nieruchomości.

Na mocy umowy przelewu wierzytelności zawartej 29.03.2016r. pozwany (...) Fundusz (...) z siedzibą w G. nabył od (...) SA wierzytelności pieniężne wchodzące w skład portfela wierzytelności wynikające z czynności bankowych, na dzień zawarcia umowy nieprzedawnione, wymagalne, istniejące, niesporne, pozbawione wad prawnych, w tym wierzytelność przysługującą bankowi wobec powodów. Pozwany uzyskał, na swoją rzecz wpisy w księdze wieczystej (...) potwierdzające przeniesienie na niego uprawnień wierzyciela hipotecznego.

Pozwem z 16.08.2017r. (...) domagał się zasądzenia od A. i B. M. kwoty 301.205,77zł, wywodząc swoje uprawnienie z umowy przelewu z 29.03.2016r. Wyrokiem z 30.10.2019r., sygn. akt I .C.2161/17 Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że umowa o mieszkaniowy kredyt hipoteczny z 10.11.2009r. nie została skutecznie wypowiedziana, a nawet gdyby przyjąć, że wypowiedzenie umowy kredytowej zostało dokonane skutecznie przez bank, to roszczenie jest przedawnione. Sąd podkreślił, że przelewowi może podlegać jedynie wymagalne roszczenie z wypowiedzianej umowy kredytowej i taką też wierzytelność bank usiłować scedować na Fundusz, co jest okazało się nieskuteczne. Wyrokiem z 30.04.2021r., sygn. akt I.ACa.54/20 Sąd Apelacyjny w P. oddalił apelację Funduszu. W uzasadnieniu Sąd podtrzymał rozstrzygnięcie dotyczące braku skuteczności wypowiedzenia umowy kredytu oraz braku wymagalności części rat.

Pismem z 20.08.2021r., doręczonym 8.09.2021r., działająca w imieniu własnym oraz powoda, A. M. bezskutecznie wezwała pozwanego o wydanie zgody na wykreślenie hipoteki.

W tak ustalonym stanie faktycznym, który – jak Sąd wyjaśnił – nie był sporny między stronami, Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Żądanie powodów oparte zostało o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26.07.1982r.

o księgach wieczystych i hipotece. Powództwo przewidziane w tym przepisie służy zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi wieczystej, które by prowadziło do usunięcia wpisu jej prawa i zastąpienia go wpisem obrazującym stan prawny nieruchomości aktualny na datę zamknięcia rozprawy. Powództwo służy jednocześnie obaleniu domniemania ustanowionego w art. 3 ustawy, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa zatem na stronie powodowej (wyrok SN z 19.01.2012r., IV CSK 309/11). Niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na niewpisaniu pewnego prawa lub wpisaniu go błędnie albo wpisaniu nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. O niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym można mówić więc wtedy, gdy: określone prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub zostało z niej bezpodstawnie wykreślone, mimo że istnieje, prawo jest wpisane w księdze wieczystej, lecz w rzeczywistości nie istnieje, w księdze wieczystej zamiast rzeczywiście uprawnionego z tytułu określonego prawa jest wpisana inna osoba, której prawo to nie przysługuje, nie wszystkie osoby, którym przysługuje określone prawo, są wpisane w księdze wieczystej lub są wpisane w niewłaściwych udziałach, przedmiot prawa został określony w księdze wieczystej niewłaściwie, wreszcie gdy treść prawa wynikająca z wpisu w księdze wieczystej nie odpowiada rzeczywistej jego treści.

W przedmiotowej sprawie powodowie są właścicielami nieruchomości, na której wpisano hipotekę umowną zwykłą, na wniosek (...) SA, ustanowioną tytułem zabezpieczenia umowy z 10.11.2009r. o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, a następnie pozwany uzyskał na swoją rzecz wpis w księdze wieczystej potwierdzający przeniesienie na niego uprawnień wierzyciela hipotecznego. (...) domagał się zasądzenia od A. i B. M. kwoty 301.205,77zł, wywodząc swoje uprawnienie z umowy przelewu z 29.03.2016r. i powództwo zostało oddalone. Brak uprawnienia (...) do dochodzenia należności od małżonków M. został więc stwierdzony prawomocnym orzeczeniem sądu. Sąd Okręgowy uznał, że umowa o mieszkaniowy kredyt hipoteczny nie została skutecznie wypowiedziana, a zatem roszczenie na dzień zawarcia umowy przelewu nie było wymagalne i jako takie nie mogło być przedmiotem przelewu. Argumentację tę podzielił następnie Sąd Apelacyjny.

W toku niniejszego postępowania strona pozwana w dalszym ciągu kwestionowała prawidłowość rozstrzygnięcia obu sądów (co należy uznać za nieuprawnione wobec wykorzystania ścieżki odwoławczej przez pozwanego), a w szczególności podnosiła, iż za błędny co do zasady należy uznać pogląd o braku możliwości cedowania wierzytelności niewymagalnych, nawet jeśli są to wierzytelności wynikające z czynności bankowych. Pozwany zdaje się jednak pomijać okoliczność, iż twierdzenia Sądu Okręgowego co do braku uprawnienia do przelewu wierzytelności niewymagalnej nie stanowią rozważań ogólnych, a odnoszą się do konkretnej umowy przelewu wierzytelności, której stroną był pozwany. Zgodnie z treścią umowy z 29.03.2016r. przedmiotem cesji miały być wierzytelności pieniężne wchodzące w skład portfela wierzytelności wynikające z czynności bankowych o ściśle określonych cechach, w tym w szczególności wymagalne na dzień zawarcia umowy. Skoro wierzytelność przysługująca (...) SA nie była wierzytelnością wymagalną, to nie mogła być przedmiotem ww. umowy. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej powyższe pozostaje spójne z dalszymi rozważeniami Sądu Okręgowego, zgodnie z którymi (...) przysługiwała legitymacja czynna w omawianym procesie. Sąd nie miał bowiem podstaw do kwestionowania faktu zawarcia samej umowy cesji wierzytelności, a jedynie doszedł ostatecznie do przekonania, iż wobec A. i B. M. umowa ta była bezskuteczna. Sąd stwierdził, że gdyby uznano skuteczność wypowiedzenia i wymagalność roszczenia, to dokonana cesja musiałaby zostać uznana za ważną i skuteczną. Tak się jednak nie stało.

Wobec powyższego pozwany nie nabył skutecznie wierzytelności, która miała być zabezpieczona hipoteką umowną na przedmiotowej nieruchomości. Wpis pozwanego jako wierzyciela hipotecznego należało zatem uznać za niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd podkreślił, że przesłanką orzeczenia, że istniejący w księdze wieczystej wpis jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, jest stwierdzenie, że żądanie pozwu, tj. wniosek co do zmiany wpisu w treści księgi wieczystej, odpowiada temu co jest stanem prawnym istniejącym w chwili orzekania. Zgodnie bowiem z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Sąd nie może więc samodzielnie, niezależnie od żądania pozwu, ustalić jaki stan prawny jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, i na tej podstawie dokonać uzgodnienia treści księgi wieczystej, poprzez wskazanie w wyroku stanu prawnego odbiegającego od objętego wnioskami powoda. Potwierdził to Sąd Najwyższy, który w uchwale składu siedmiu sędziów z 18.05.2010r. (III CZP 134/2009) stwierdził, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym kluczowym jest, aby powód sprecyzował zgłoszone żądanie poprzez oznaczenie nieruchomości i prawa, które nie jest wpisane lub zostało wpisane błędnie, bądź obciążenia lub ograniczenia dotyczącego jego prawa i określenie jakiej treści wpisu powód się domaga. Te obowiązki wywiódł z zestawienia treści art. 10 ust. 1 u.k.w.h. z wymaganiami stawianymi przez art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. wyjaśniając, że sformułowane w zgodzie z nimi powództwo albo będzie uzasadnione i uwzględnione, albo okaże się nieuzasadnione i wówczas należy je oddalić. Nie zachodzą natomiast stany pośrednie, a więc nie można np. ustalić, że powód, który żąda wpisania go do księgi jako właściciela, jest tylko użytkownikiem wieczystym lub nawet właścicielem, ale w innej części. W wyroku wydanym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. sąd nie może więc zmodyfikować żądania, jakie zamieszczono w pozwie i orzec odmiennie do żądania. Stanowiłoby to bowiem naruszenie art. 321 § 1 k.p.c.

Wobec stwierdzenia, iż pozwanemu nie przysługuje wobec powodów skuteczne prawo do dochodzenia należności wynikającej z umowy kredytu z 10.11.2009r., którego zabezpieczenie stanowi hipoteka umowna zapisana w księdze wieczystej, należało uznać, że roszczenie powodów o wykreślenie hipoteki wpisanej w dziale IV księgi wieczystej na rzecz pozwanego jest uzasadnione. Sąd nie był przy tym uprawniony do orzekania co do ewentualnych innych wpisów, które winny być uwzględnione w księdze wieczystej. Sąd zgadza się z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z 18.05.2010r. (III CZP 34/09), iż argumenty aksjologiczne, wytaczane w celu uzasadnienia potrzeby wykorzystania art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jako drogi zapewnienia zgodności stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, tracą# na znaczeniu, albowiem pierwszorzędna winna być ochrona praw powoda, natomiast istnieją# skuteczne metody prawne zapewniające doprowadzenie do postulowanej zgodności.

W rezultacie Sąd nakazał, aby w dziale IV księgi wieczystej wykreślić wpis hipoteki wpisanej na rzecz pozwanego.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione w całości, zatem pozwany winien zwrócić powodom poniesione przez nich koszty, które objęły opłatę od pozwu w wysokości 2.000,-zł.

Apelację od wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiałem dowodowego polegającą na przyjęciu, iż Sąd Okręgowy w P. w sprawie sygn. akt I.C.2161/17 wyrokiem z dnia 30.10.2019 r. oraz Sąd Apelacyjny w P. w sprawie sygn. akt I.ACa.54/20 wyrokiem z dnia 30.04.2021r. ustalił, że wobec nieskuteczności wypowiedzenia umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny z dnia 10.11.2009r. roszczenie na dzień zawarcia umowy przelewu nie było wymagalne i jako takie nie mogło być przedmiotem przelewu z dnia 29.03.2016r., podczas gdy Sąd Okręgowy w P. wskazał, iż (...) przysługiwała legitymacja procesowa w sprawie o zapłatę, natomiast Sąd Apelacyjny jednoznacznie uznał, że do przelewu doszło wskazując, że część rat na dzień orzekania była wymagalna, a brak podstawy do zmiany zaskarżonego wyroku wynikał z tego, że powód nie wyliczył tej kwoty oraz nie sformułował żądania ewentualnego, w tym zakresie;

naruszenie prawa materialnego, tj.:

art. 65 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie przy wykładni oświadczeń woli stron z umowy cesji z dnia 29.03.2016r. i przyjęcie, iż przedmiotem przelewu były wyłącznie wierzytelności wymagalne, mimo iż zgodne oświadczenia stron jednoznacznie wskazują, iż przelewem objęte były wszystkie wierzytelności wskazane w załączniku do umowy cesji, i w konsekwencji uznanie iż nie doszło do przelewu wierzytelności hipotecznej wynikającej z umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny z dnia 10.11.2009 r.;

art. 10 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez:

niewłaściwe zastosowanie w związku z wadliwym ustaleniem, że nie doszło do przelewu wierzytelności hipotecznej i uznaniem, że treść księgi wieczystej nr (...), w zakresie wpisu pozwanego w dziale IV, jako wierzyciela hipotecznego w miejsce (...) SA z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 435.311,79zł jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym,

jego wadliwą wykładnię i przyjęcie, iż możliwe jest usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż w interesie powoda dopuszczalne jest orzeczenie o wykreśleniu z księgi wieczystej prawa w sytuacji, gdy wpisane prawo istnieje, choć przysługuje innemu podmiotowi, który był wcześniej wpisany w księdze wieczystej jako uprawniony (w szczególności gdy zakres żądania pozwu jest wadliwie sformułowany, w sposób uzasadniający oddalenie powództwa), mimo iż w konsekwencji wydane orzeczenie prowadzi do kreowania przez sąd stanu prawnego księgi wieczystej niezgodnego z jej rzeczywistym stanem prawnym, nie zaś do jego ustalenia zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 1 ust. 1 u.k.w.h., co w okolicznościach niniejszej sprawy prowadzi do przyjęcia, że skutkiem ustalenia, iż nie doszło do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką jest wykreślenie hipoteki, pomimo braku przesłanek, które mogłyby wskazywać na jej wygaśnięcie;

naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na wydane rozstrzygnięcie, tj.: art. 233 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwany nie nabył wierzytelności pomimo, iż z zapisów umowy cesji jednoznacznie wynika, iż pozwany nabył wierzytelność w całości (także w zakresie niewymagalnym lub przedawnionym).

W oparciu o te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów postępowania według norm przepisanych za I i II instancję, względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Na rozprawie apelacyjnej 16.12.2022r. powodowie domagali się oddalenia apelacji oraz o zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie.

Należy wyjść od tego, że powództwo zostało wytoczone w imieniu powoda B. M. przez jego opiekuna prawnego ustanowionego postanowieniem z 29.05.2015r. (zaświadczenie k.9), gdyż powód na mocy postanowienia z 12.02.2015r. jest ubezwłasnowolniony całkowicie (ustalenia w wyroku z 30.10.2019r. – k.28).

Na podstawie art. 175 k.r.o. do opieki nad ubezwłasnowolnionym całkowicie stosuje się odpowiednio przepisy o opiece nad małoletnim. W myśl z kolei art. 155 § 2 k.r.o., do sprawowania opieki, co do zasady, stosuje się odpowiednio przepisy o władzy rodzicielskiej, a zatem zgodnie z art. 98 § 1 k.r.o. opiekun jest przedstawicielem ustawowym podopiecznego. Inaczej niż w przypadku władzy rodzicielskiej uregulowana jest natomiast kwestia kontroli sądu nad działaniem opiekuna, gdyż art. 156 k.r.o. wymaga, aby opiekun uzyskał zezwolenie sądu opiekuńczego we wszelkich ważniejszych sprawach, które dotyczą osoby lub majątku podopiecznego. Przepis ma charakter szeroki, natomiast niewątpliwie odnosi się do podejmowania czynności prawnych, do których należą także czynności procesowe.

Opiekun powinien zatem dysponować zgodą sądu opiekuńczego na wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność podopiecznego z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż nie sposób traktować tego inaczej niż jako ważniejszą sprawą dotyczącą majątku podopiecznego. Wymaganą zgodę opiekun powinien uzyskać przed wniesieniem pozwu, jednak nie ma przeszkód, aby nastąpiło to także później, przed wydaniem orzeczenia co do meritum. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 27.11.2008r., IV CSK 306/08 (publ. OSNC 2009/12/169), wytoczenie powództwa przez osobę niemającą zdolności procesowej, za którą działa przedstawiciel ustawowy, ale niemający stosownego zezwolenia, jest równoznaczne z niedziałaniem za powoda przedstawiciela ustawowego. W świetle art. 199 § 2 k.p.c. jest to natomiast brak usuwalny i w celu jego usunięcia powinien zostać wyznaczony odpowiedni termin, zgodnie z art. 70 § 1 k.p.c. Dopiero w razie nieusunięcia braku do czasu wyrokowania będzie to skutkowało odrzuceniem pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c.

Sąd Rejonowy przeoczył te uregulowania i nie dostrzegł, że reprezentujący powoda opiekun prawny (powódka) nie przedstawił zezwolenia sądu opiekuńczego na wytoczenie niniejszego powództwa. Brak ten należało zatem wyeliminować na etapie rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Na podstawie zarządzenia z 19.05.2022r. powódka została zobowiązana do przedstawienia w terminie 6 miesięcy postanowienia sądu opiekuńczego zawierającego stosowne zezwolenie (k.191). Powódka zrealizowała nałożone zobowiązanie, gdyż na jej wniosek wszczęte zostało postępowanie w sprawie IV.RNs.373/22 Sądu Rejonowego (...), który postanowieniem z dnia 18.08.2022r. zezwolił powódce na wytoczenie powództwa (k.208). Oznacza to, że ostatecznie nie było przeszkód do merytorycznego rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy na skutek apelacji pozwanego.

Podstawę roszczenia stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2023/146), w myśl którego w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Sąd Rejonowy dokonał właściwej wykładni pojęcia „niezgodności”, o którym mowa w tym przepisie (s. 4 uzasadnienia wyroku), prawidłowo także uznał – z powołaniem na poglądy orzecznictwa, które Sąd Okręgowy podziela – że w sprawie tego rodzaju sąd związany jest żądaniem pozwu na podstawie art. 321 § 1 k.p.c., a zastosowanie tego przepisu oznacza, że jeżeli sąd stwierdzi, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości, powództwo ulegnie oddaleniu, nawet wówczas, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał także stan jawny z księgi wieczystej (s. 5 uzasadnienia wyroku). Należy dodać, że nie budziła także wątpliwości legitymacja procesowa stron. Jak się uznaje, powództwo o uzgodnienie może wytoczyć tylko osoba wymieniona w art. 626² § 5 k.p.c. jako uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwałę (7) SN z 15.03.2006r., III CZP 106/05, publ. OSNC 2006/10/160). Powodowie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości lokalowej (na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – k.15), a zatem osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o wpis. Powództwo skierowali zaś przeciwko pozwanemu Funduszowi jako ujawnionemu w dziale IV księgi wieczystej wierzycielowi hipotecznemu, domagając się wykreślenia tego ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 1 k.c.) obciążającego nieruchomość.

Powództwo opierało się na twierdzeniu, że pozwany nie jest wierzycielem powodów, gdyż nie uzyskał tytułu wykonawczego przeciwko powodom potwierdzającego jego wierzytelność ani nie dysponuje innym dokumentem wykazującym, że ma prawo być wpisany do księgi wieczystej – i w tym zakresie powodowie wskazali, że w toczącym się wcześniej między stronami procesie o zapłatę sąd przyjął, że zabezpieczona hipoteką wierzytelność wynikająca z umowy kredytowej, która przysługiwała pierwotnie bankowi, nie została skutecznie przeniesiona na pozwanego w drodze cesji.

Sąd Rejonowy w swych rozważaniach prawnych nie powołał się na art. 365 § 1 k.p.c., lecz niewątpliwie nawiązał do tego przepisu wskazując – za powodami – że brak uprawnienia pozwanego do dochodzenia od powodów wierzytelności z tytułu umowy kredytowej został stwierdzony prawomocnym wyrokiem. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Przepis ten wyraża

prawomocność materialną w aspekcie pozytywnym, a wynikające z niego związanie stron, sądów i innych podmiotów oznacza obowiązek respektowania zawartej we wcześniej zapadłym orzeczeniu skonkretyzowanej, indywidualnej normy prawnej. Istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się więc w tym, że także inne sądy muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść tego orzeczenia. Moc wiążąca dotyczy orzeczenia a nie jego uzasadnienia, stąd też sąd nie jest związany ani ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, ani poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. Orzeczeniem w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. jest jednak sentencja i jej motywy, a zatem związanie rozciąga się na te ustalenia i rozważania zawarte w uzasadnieniu orzeczenia, na podstawie których bezpośrednio sąd zindywidualizował normę prawną, czemu dał wyraz w rozstrzygnięciu (por. np. wyrok SN z 19.10.2012r., V CSK 485/11).

W badanym przypadku (...) z siedzibą w G. w sprawie I.C.2161/17 Sądu Okręgowego w P. dochodził od A. M. i B. M. zasądzenia kwoty 303.614,53zł z odsetkami za opóźnienie wskazując, że dłużnicy byli związani z (...) SA umową kredytową z 10.11.2009r., która została wypowiedziana przez bank pismem z 26.06.2014r. z uwagi na nieregulowanie w terminie rat kredytu, zaś 29.03.2016r. bank zawarł z Funduszem umowę przelewu, na podstawie której Fundusz nabył wierzytelność (pozew w aktach I.C.2161/17). Zasadność powództwa merytorycznie oceniał jako ostatni Sąd Apelacyjny w P., który wyrokiem z dnia 30.04.2021r., sygn. akt I.ACa.54/20 oddalił apelację Funduszu od wyroku sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo. Motywem tego rozstrzygnięcia, wynikającym z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego, było stwierdzenie, że wypowiedzenie umowy kredytu dokonane przez bank pismem z 26.06.2014r. nie było skuteczne; pismo z wypowiedzeniem zostało bowiem doręczone A. M., ale oświadczenie nie zostało skutecznie złożone B. M., który w dacie jego składania, z uwagi na stan zdrowia będący następstwem urazów doznanych w wypadku komunikacyjnym, nie mógł odebrać oświadczenia o wypowiedzeniu. Tylko zaś wypowiedzenie skierowane łącznie do obojga kredytobiorców mogło doprowadzić do przedterminowego rozwiązania umowy. Wypowiedzenie nie zostało ponadto powtórzone w późniejszym czasie, gdy B. M. został ubezwłasnowolniony i miał ustanowionego opiekuna prawnego. Roszczenie o zwrot kredytu uznano zatem za niewymagalne na dzień orzekania, a choć część rat kredytu była już wówczas wymagalna, to jednak Fundusz nie żądał w pozwie zasądzenia wymagalnych rat ani nie sformułował takiego żądania w toku rozpoznania sprawy w I instancji oraz nie przedstawił jego wyliczenia (s. 11-12 uzasadnienia wyroku SA z 30.04.2021r. w aktach I.C.2161/17).

Prawomocnie przesądzone zostało zatem, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., że umowa kredytowa z 10.11.2009r. nie została rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez bank pismem z 26.06.2014r. ani później i że na dzień 30.04.2021r. (data orzekania przez sąd II instancji) roszczenie o zwrot całości niespłaconego kredytu nie było wymagalne. Nie wiązały natomiast sądu w niniejszym postępowaniu pozostałe rozważania prawne, zwłaszcza Sądu Okręgowego w P. dotyczące tego, że przelewowi może podlegać jedynie wymagalna wierzytelność wynikająca z wypowiedzianej umowy kredytowej (s. 13-14 uzasadnienia wyroku z 30.10.2019r. – k.32v-33), gdyż to nie ta ocena ostatecznie zaważyła na rozstrzygnięciu oddalającym powództwo o zapłatę. Błędnie zatem Sąd Rejonowy uznał za przesądzający dla niego pogląd Sądu Okręgowego w P. jako sądu I instancji o tym, że Funduszowi nie przysługiwała legitymacja czynna w poprzednim procesie, gdyż umowa cesji z 29.03.2016r. nie mogła skutecznie przenieść wierzytelności wobec A. i B. M. (pomijając już, wspomnianą także w apelacji, pewną niespójność w argumentacji Sądu Okręgowego na temat legitymacji Funduszu). Zostało to słusznie wytknięte w apelacji w ramach zarzutu sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (pkt I. zarzutów apelacji), które pozwany wiązał z nieprawidłowym ustaleniem przez Sąd Rejonowy przyczyn oddalenia powództwa o zapłatę.

Nie było potrzeby szczegółowego odnoszenia się do zarzutów apelacji, w tym naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 65 k.c. (pkt II.1 i pkt III.), zmierzających do podważenia stanowiska Sądu Rejonowego, który uznał, że pozwanemu nie przysługuje wobec powodów skuteczne prawo do dochodzenia należności wynikającej z umowy kredytu z 10.11.2009r., którego zabezpieczenie stanowi hipoteka umowna wpisana w księdze wieczystej, gdyż pozwany nie nabył wierzytelności (s. 5 i 6 uzasadnienia wyroku). Jeżeli bowiem uznać, że rację ma pozwany i nabył on od banku w drodze cesji wierzytelność z tytułu umowy kredytu, to wraz z tą wierzytelnością przeszła na pozwanego także hipoteka (art. 79 ust. 1 u.k.w.h.), a zatem stan prawny przedmiotowej nieruchomości ujawniony w dziale IV księdze wieczystej, w której jako wierzyciel

hipoteczny jest wpisany pozwany Fundusz, odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Jeżeli natomiast uznać, jak chcą tego powodowie, że nie doszło do skutecznego przelewu wierzytelności kredytowej z banku na pozwany Fundusz i tym samym na pozwanego nie mogła zostać przeniesiona hipoteka (art. 79 ust. 2 u.k.w.h.), to powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zawierało błędne żądanie. Zostało to trafnie dostrzeżone przez pozwanego już w odpowiedzi na pozew, a w konsekwencji skutecznym był zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (pkt II.2.b) zarzutów apelacji).

Powodowie w żadnym stopniu nie kwestionowali istnienia samej wierzytelności z tytułu kredytu ani też podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej na rzecz banku, który to wpis został dokonany na podstawie zaświadczenia banku z 10.11.2009r. o udzieleniu kredytu (k.21). Na wniosek z 20.06.2016r. w księdze wieczystej dokonano następnie wpisu przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na pozwany Fundusz – na podstawie wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu z 4.06.2016r. (k.22). Zgodnie z art. 194 ust. 1 i art. 195 ustawy z dnia 27.05.2004r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (t.j. Dz.U. 2022/1523), wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego (spełniający określone wymogi) może stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych, w tym wpisu o zmianie wierzyciela, na rzecz którego była ustanowiona hipoteka, jeżeli fundusz sekurytyzacyjny nabył wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Powodowie nie formułowali żadnych zastrzeżeń co do samej podstawy wpisu przeniesienia wierzytelności, opierając swe żądanie wyłącznie na twierdzeniu, że nie był skuteczny przelew wierzytelności kredytowej z banku na pozwany Fundusz. Przyjęcie takiego założenia oznacza jednak, że wierzycielem osobistym powodów nadal pozostawałby bank, z którym zawarli oni umowę kredytu, a w konsekwencji hipoteka umowna, prawidłowo ustanowiona na rzecz banku i prawidłowo wpisana do księgi wieczystej, powinna być nadal ujawniona w księdze wieczystej, a jedynie na rzecz pierwotnego wierzyciela, nie zaś na rzecz pozwanego Funduszu. Niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegałaby wówczas na tym, że zamiast rzeczywiście uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego jest wpisana inna osoba, której prawo to nie przysługuje. Doprowadzenie do zgodności wymagałoby zaś zgłoszenia żądania nie wykreślenia hipoteki w ogóle (gdyż wierzytelność zabezpieczona hipoteką nadal istnieje), lecz wykreślenia wpisu o zmianie wierzyciela hipotecznego (por. wyrok SN z 29.04.2010r., IV CSK 459/09). Nie chodziłoby w tym przypadku, jak mylnie przyjął Sąd Rejonowy, o wykreślenie wpisu hipoteki na rzecz pozwanego funduszu i dokonanie w to miejsce ponownego wpisu na rzecz banku, ale o wykreślenie wpisu z 2016r. o zmianie wierzyciela hipotecznego.

Jak wyjaśnił to już Sąd Rejonowy, w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu, stosownie do art. 321 § 1 k.p.c., a zatem jeżeli postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości, powództwo podlega oddaleniu. W okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do żądania w pozwie wykreślenia hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 435.311,79zł wpisanej w dziale IV księgi wieczystej, a zatem powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

W tym stanie rzeczy i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

O kosztach procesu w obu instancjach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Strona przegrywająca zobowiązana jest, co do zasady, zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Wyjątek od tej zasady przewidziany został w art. 102 k.p.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ustawa nie konkretyzuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, a zatem ich kwalifikacja należy do sądu, który kierować się winien własnym poczuciem sprawiedliwości, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przy ocenie podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. zalicza się przy tym zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące poza nim, jak przykładowo stan majątkowy i sytuację życiową strony. Pozwany poniósł w niniejszej sprawie koszty zastępstwa procesowego, które – przy przyjęciu stawki minimalnej opłaty – wynosiłyby łącznie 8.100,-zł, i opłatę sądową od apelacji w wysokości 2.000,-zł, daje to 10.100,-zł. Nałożenie na powodów obowiązku zwrotu pozwanemu tych kosztów kłóciłoby się z zasadami słuszności w sytuacji, gdy powód otrzymuje jedynie rentę w wysokości 3.500,-zł, z której 75% pobiera DPS, gdzie powód przebywa,

a pozostała część przeznaczana jest na środki higieny i leczenie (leki, porady lekarskie), zaś powódka pobiera zasiłek z MPR w wysokości 650,-zł, z czego opłaca należności za zajmowany lokal. Powodowie są zadłużeni z tytułu kredytu zabezpieczonego hipoteką, powód także z tytułu należności podatkowych i składek ZUS (k.241v). Sytuacja powodów jest więc trudna, uzyskują oni niskie dochody przeznaczone na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych i nie byłiby w stanie, bez narażenia na uszczerbek w koniecznym utrzymaniu, pokryć kosztów procesu poniesionych przez pozwanego.

/-/ Andrzej Adamczuk /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Paweł Soliński