

Sygn. akt V ACa 551/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Klimowicz –Przygódzka

Protokolant: Gabriela Kaszuba

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Bank S.A. w W.

przeciwko B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie z dnia 4 marca 2020r., sygn. akt I C 504/19:

oddala apelację.

E.Klimowicz-Przygódzka

Sygn. akt V ACa 551/20 UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w postępowaniu nakazowym (...) Bank S.A. w W. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od dłużnika rzeczowego B. G. kwoty 1.700.000 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie , XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Nakazem zapłaty z dnia 12 I 2018 r. Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie uwzględnił powyższe roszczenie oraz obciążył pozwaną kosztami procesu w kwocie 21 355,56 zł..

Od nakazu tego pozwana wniosła zarzuty , w których podnosiła, że :

- wpis w księdze wieczystej dotyczący hipotek na nieruchomości, którą jest właścicielką jest nieprawomocny; w aktach księgi wieczystej znajduje się tylko zawiadomienie o wpisie podpisane przez osobę, która je sporządziła przy pomocy systemu informatycznego, a w istocie brak podpisu osoby uprawnionej pod oryginałem zawiadomienia o wpisie do księgi wieczystej wyklucza podstawę do sporządzenia i doręczenia zawiadomienia o dokonanych wpisie,

- istniały przeszkody do dokonania wpisu hipotek do księgi wieczystej, ponieważ osoby działające w imieniu banku były nieprawidłowo umocowane i zgodnie z art. 104 k.c. dokonane przez nie jednostronne czynności prawne nie podlegają konwalidacji,

- zawarcie umowy pożyczki, której wykonanie zostało zabezpieczone hipotekami oraz aneksów do niej nastąpiło ze strony banku przez osoby do tego nieumocowane.

Tym samym pozwana wносиła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa.

W toku procesu B. G. dokonała zbycia nieruchomości obciążonej hipotekami.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie utrzymał nakaz zapłaty w mocy.

Rozstrzygnięcie to wynikało z następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W dniu 28 VIII 2009 r. pomiędzy powodowym bankiem a A. Ś. (1) zawarta została umowa pożyczki hipotecznej, która następnie została aneksowana. Zabezpieczeniem wykonania tej umowy była hipoteka umowna zwykła na kwotę 1.923.682,48 zł oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.346.577,74 zł na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W celu ustanowienia powyższych hipotek pożyczkobiorczyni złożyła oświadczenie, że jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości i ustanawia na rzecz powoda na nieruchomości hipotekę zwykłą w kwocie 1 923 682,48 zł na zabezpieczenie kwoty pożyczki i odsetek obliczonych według stałej stopy procentowej wynoszącej 12,25% w skali roku oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 1 346 577,74 zł na zabezpieczenie innych opłat oraz należności ubocznych z tytułu zawartej przez bank przedmiotowej pożyczki i wyraża zgodę na wpis powyższych hipotek do księgi wieczystej zgodnie z zaświadczeniem banku. Wpisów hipotek dokonano na podstawie zaświadczeń, wystawionych przez pełnomocników banku, których umocowanie i podejmowane przez nich czynności bank dodatkowo potwierdził pismem z dnia 19 IX 2018 r..

W związku z powstaniem zaległości w spłacie pożyczki, pismem z dnia 24 X 2012 r. powód wypowiedział pożyczkobiorcy umowę pożyczki, wyznaczając dodatkowy trzydziestodniowy termin na spłacenie należności. A. Ś. (1) nie podjęła korespondencji do niej kierowanej i nie spłaciła długu. Na dzień 23 X 2017 r. jej zadłużenie z tytułu umowy pożyczki wyniosło 3.934.220,89 zł, w tym: 2.341.150,62 zł tytułem należności głównej, 107.186,68 zł tytułem odsetek umownych za okres korzystania z kapitału, 1.485.224,37 zł tytułem odsetek za opóźnienie, 659,22 zł tytułem opłat i prowizji.

Po wypowiedzeniu umowy pożyczki, w dniu 2 XII 2013 r., nieruchomość będącą zabezpieczeniem spłaty umowy nabyła pozwana, stając się tym samym dłużnikiem rzeczowym powoda. Pozwana miała świadomość, że nabywa nieruchomość z obciążeniem hipotecznym, i że w związku z tym jako właściciel takiej nieruchomości ponosi z niej odpowiedzialność.

Powód pismem z dnia 2 I 2015 r. bezskutecznie wzywał pozwaną do spłaty zadłużenia

W dniu 26 II 2018 r. pozwana zbyła nieruchomość w drodze darowizny na rzecz F.. Nie wytaczała jednak powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Dokonując oceny prawnej powyższego stanu faktycznego sąd I instancji uznał, iż pomimo zbycia nieruchomości przez pozwaną w toku niniejszego procesu nadal jest ona legitymowana procesowo biernie do występowania w sprawie.

Zgodnie z art. 65 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) odpowiedzialność rzeczową z hipoteki wpisanej na nieruchomości ponosi każdorazowy jej właściciel. Wynika to z istoty hipoteki. Wskutek zbycia nieruchomości obowiązek spłaty wierzytelności hipotecznej przeszedł na aktualnego jej właściciela. Z uwagi jednak na fakt zbycia obciążonej nieruchomości przez pozwaną w toku procesu, jej sytuację procesową należało rozważyć jednak w świetle postanowień art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Oznacza to, że zbywca jest nadal traktowany jako strona legitymowana w sprawie i działa w procesie również na rzecz nabywcy. Zgodnie z tym przepisem, z chwilą doręczenia pozwu następuje podmiotowa stabilizacja postępowania. Zbycie rzeczy lub prawa, objętych sporem nie pozbawia zbywcy legitymacji procesowej, mimo utraty materialnoprawnej podstawy legitymacji procesowej. Postępowanie może się toczyć nadal z jego udziałem. Ma

miejsce pełna kontynuacja postępowania. Wydane w takim przypadku orzeczenie dotyczy pierwotnych stron, ale ma rozszerzoną prawomocność. Staje się prawomocne także wobec nabywcy. Instytucja ta, o procesowych tylko, wskazanych wyżej skutkach, służy ochronie interesów strony, która w procesie jest przeciwnikiem zbywcy (wyrok Sądu Najwyższego z 30 III 2017 r. sygn. akt V CSK 617/16).

Ustosunkowując się do zarzutu pozwanej co do tego, że nie doszło do skutecznego wpisania hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, że jest to wyłącznie jej stanowisko procesowe.

Odnośnie natomiast zarzutów dotyczących prawidłowości dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej, dokonania tego wpisu na podstawie zaświadczeń wystawionych przez osoby, które działając w imieniu banku przekroczyły zakres udzielonego im pełnomocnictwa Sąd Okręgowy miał na uwadze, że wszystkie dokonane przez te osoby czynności, w szczególności sporządzenie zaświadczeń, zostały potwierdzone przez powoda. Potwierdzone zostały także pełnomocnictwa dla osób zawierających w imieniu banku umowę pożyczki, zabezpieczeniem której była hipoteka.

Przede wszystkim jednak zdaniem tego sądu wszystkie podnoszone przez pozwaną zarzuty dotyczące prawidłowości czy aktualności wpisu w księdze wieczystej były bezprzedmiotowe. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Zgodnie z art. 67 u.k.w.h. wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Oznacza to zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 13 I 2011 r. wydaną w sprawie III CZP 123/10, że do nabycia tego prawa konieczne są zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Skoro zatem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. Do usunięcia wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest wystarczające. Konieczne jest obalenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (orzeczenia SN z dnia 14 II 2003 r., IV CK 108/02, z 13 I 2011 r., III CZP 123/10, z 16 II 2011 r., I CSK 305/10, z 4 III 2011 r., I CSK 340/10, 9 XI 2011 r., II CSK 104/11, 8 V 2012 r., II UK 247/11).

Powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 V 2010 r., III CZP 134/09 oraz wyrok tego sądu z 22 II 2018 r. I CSK 391/17 sąd I instancji uznał, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. oraz że do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu, to zaś nie może nastąpić w sprawie windykacyjnej lub w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Prawomocny wpis wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.).

Oznacza to, że w postępowaniu o zapłatę wszczętym przeciwko dłużnikowi rzeczowemu nie może być kwestionowany wpis hipoteki w księdze wieczystej. Właściwą drogą do ochrony praw dłużnika jest wytoczenie przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Pozwana nie powzięła jednak żadnych czynności celem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie wytoczyła powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. Wobec tego podnoszone przez nią zarzuty nie mogły zostać uwzględnione w niniejszym postępowaniu.

Od wyroku powyższego apelację wniosła pozwana podnosząc w niej następujące zarzuty:

- naruszenia art. 493 § 2, 224 § 1, 227, 231, 232, 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 oraz 65 ust. 1, 73 u.k.w.h. i art. 95 prawa bankowego w zw. z art. 104 k.c. poprzez nierozpoznanie zarzutów podniesionych w zarzutach od nakazu zapłaty dotyczących:

a) nieprawomocności wpisów hipotek z przyczyn formalnoprawnych oraz istnienia rzeczywistej przeszkody materialnoprawnej do ich wpisu, przez co wpisy podlegają uchyleniu i wykreśleniu z KW, czego skutkiem jest brak roszczenia powoda przeciwko pozwanej;

b)zawarcia umowy pożyczki i aneksu do niej przez rzekomych pełnomocników banku oraz brak wykazania w pozwie ważności tej umowy i aneksu przez ich potwierdzenie przez bank ,

co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy,

- naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 104 k.c. w zw. z art. 73 u.k.w.h. i 95 p.b. przez błędne ustalenie, że wpisów hipotek dokonano na podstawie zaświadczeń wystawionych przez pełnomocników banku , których umocowanie i podjęte przez nich czynności zostały dodatkowo potwierdzone przez powoda, podczas gdy powód w odpowiedzi na zarzuty wprost przyznał, że zaświadczenia banku z dnia 4 IX 2009 r. i 29 X 2009 r. zostały wystawione w imieniu banku przez pełnomocników z przekroczeniem zakresu umocowania , przez co zgodnie z art. 104 k.c. te jednostronne czynności prawne były bezwzględnie nieważne i nie mogły zostać potwierdzone,

- naruszenia art. 521 § k.p.c. poprzez uznanie, że zarzuty pozwanej dotyczące nieprawomocności wpisów hipotek w KW były bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji gdy prawomocność tychże wpisów jest przesłanką decydującą o ich skuteczności i wykonalności , co ma istotne znaczenie w sprawie,

- naruszenia art. 327¹ § 1 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn dla których sąd I instancji nie odniósł się do dowodów i dokumentów wskazanych w zarzutach od nakazu zapłaty oraz w piśmie pozwanej z 16 II 2020 r., niweczących roszczenie powoda ,

- naruszenia art. 73 w zw. z art. 3 ust 1 u.k.w.h. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że w postępowaniu o zapłatę wszczętym przeciwko dłużnikowi rzeczowemu nie może być kwestionowany wpis hipoteki do KW ,

- naruszenia art. 3 ust 1 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że obalenie domniemania wynikającego z tego przepisu nie może nastąpić w sprawie windykacyjnej lub innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia i jedyną drogą ochrony praw dłużnika jest powództwo z art. 10 ust 1 u.k.w.h. , podczas gdy możliwe jest podważanie tego domniemania w innych postępowaniach , w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka rozstrzygnięcia, jednakże wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron , nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w KW,

- naruszenia art. 104 k.c. w zw. z art. 95 p.b. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że wpisów hipotek dokonano na podstawie zaświadczeń banku wystawionych przez osoby, których umocowanie powód potwierdził dodatkowo w toku procesu , pomimo przyznania przez powoda, że zaświadczenia te wystawiły osoby , które przekroczyły zakres swojego umocowania do działania w imieniu powoda i z tej przyczyny bank potwierdził dokonane przez nich czynności, przez co te jednostronne czynności były bezwzględnie nieważne,

- naruszenia art. 10 ust 1 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że właściwą drogą ochrony praw pozwanej jest wytoczenie powództwa opartego na tym przepisie , podczas gdy pozwana nie jest już właścicielką obciążonej hipotekami nieruchomości, została wykreślona z KW, co oznacza, że utraciła legitymację czynną do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 10 ust 1 u.k.w.h. , gdyż zgodnie z 626² § 5 k.p.c. ma ją jedynie osoba, której przysługuje legitymacja do złożenia wniosku o wpis ,

- ustalenia obciążających pozwaną kosztów procesu w zawyżonej kwocie, gdyż zgodnie z art. 13 ust 1a u.k.w.h. opłata stosunkowa w sprawach o roszczenia z art. 5 ust 1 i 2 p.b. pobierana od konsumenta wynosi 5 % wartości przedmiotu sporu lub zaskarżenia, nie więcej jednak niż 1000 zł..

Mając powyższe na uwadze apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa wobec niej w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W pierwszej kolejności rozpoznaniu podlegał zarzut dotyczący nierozpoznania przez sąd I instancji istoty sprawy poprzez pominięcie jako nie mających w sprawie znaczenia zgłoszonych przez pozwaną zarzutów dotyczących nieprawomocności wpisów hipotek do księgi wieczystej nieruchomości, wadliwości dokonania tychże wpisów z uwagi na brak umocowania osób, które w imieniu banku wystawiły zaświadczenia stanowiące podstawę tychże wpisów (art. 95 ust 1 i 3 p.b.) a także zawarcia umowy pożyczki i aneksu do niej przez rzekomych pełnomocników banku.

Zarzut ten był jedynie po części zasadny.

Sąd Okręgowy do kwestii nieprawomocności wpisu hipotek w istocie w ogóle się nie ustosunkował, co nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ hipoteka powstaje już na podstawie wpisu nieprawomocnego, o czym szerzej będzie mowa poniżej.

Odnosnie z kolei braku umocowania osób, które w imieniu banku wystawiły zaświadczenia stanowiące podstawę wpisu do KW hipotek sąd I instancji podniósł, iż w ramach niniejszego procesu pozwana nie może kwestionować prawidłowości dokonanych do księgi wieczystej nieruchomości wpisów hipotek, ponieważ wpisy te mają charakter konstytutywny. Do ich obalenia nie wystarcza obalenie podstawy materialnoprawnej dokonanego wpisu ale konieczne jest także obalenie samego wpisu, co może nastąpić tylko w postępowaniu opartym na art. 10 ust 1 u.k.w.h. tj. o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tym niemniej jednak stwierdził, że umocowanie osób, które wystawiły zaświadczenie będące podstawą dokonania wpisu hipotek z art. 95 ust 1 i 3 p.b. jak i złożyły wniosek o dokonanie wpisów hipotek do księgi wieczystej zostały dodatkowo potwierdzone przez powodowy bank w toku niniejszego procesu. Odnosnie uwag strony pozwanej, iż tychże jednostronnych czynności prawnych z mocy art. 104 k.c. nie można konwalidować Sąd Okręgowy nie zajął jednak stanowiska.

W kwestii natomiast zarzutu zawarcia umowy pożyczki i aneksu do niej przez osoby nie umocowane do działania w imieniu powoda prawidłowo stwierdził, że umocowanie tych osób zostało wykazane złożonymi do akt pełnomocnictwami (k 171 - 174).

W takiej sytuacji nie sposób było przyjąć, iż sąd I instancji nie rozpoznał w ogóle istoty sprawy. Nie ustosunkował się do części zarzutów pozwanej, część zaś mylnie ocenił, co nie uzasadniało jednak uchylenia wyroku i przekazania sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania, tym bardziej, że rozpoznanie sprawy w tym zakresie przez sąd II instancji nie wymagało poczynienia jakichkolwiek dodatkowych ustaleń faktycznych, a niektóre pominięte zarzuty jak już podniesione zostało, były wbrew pozwanej bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sama apelująca zresztą wniosek o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania zgłosiła dopiero jako wniosek ewentualny. Poza tym jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 V 2017 r. wydanym w sprawie IV CZ 11/17 „Słowo „może”, użyte w art. 386 § 4 k.p.c. oznacza, że przepis pozwala na wyjątkowe odstępianie od zasady pełnego rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji i wydanie orzeczenia kasatoryjnego. Z brzmienia przepisu wynika jednak także dalszy wniosek, że jest on tylko źródłem możliwości (uprawnienia), a nie obowiązku określonego zachowania sądu. W tym wypadku brak argumentów przekonujących, że słowo „może” znaczy tyle, co „powinien” albo „musi”. Artykuł 386 § 4 k.p.c. należy odczytywać przy uwzględnieniu § 2, który zawiera wyraźny nakaz uchylenia wyroku.”.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie nie podziela poglądu zaprezentowanego przez sąd I instancji, iż w sporze pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem rzeczowym wynikające z art. 3 u.k.w.h. domniemanie istnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym może zostać obalone tylko w drodze powództwa z art. 10 ust 1 tej ustawy.

Stanowisko to jak słusznie podnosi apelujący całkowicie pomija przepis art. 73 u.k.w.h., zgodnie z którym „Właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki.”. Może zatem przykładowo podnosić zarzuty dotyczące stosunku podstawowego,

którego wykonanie hipoteka zabezpiecza jak i zarzuty osobiste wynikające z łączącego go z wierzycielem stosunku prawnorzeczowego takie chociażby jak niepowstanie hipoteki.

Za dopuszczalnością obalenia domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu hipoteki w każdym postępowaniu, w którym kwestia istnienia hipoteki stanowi przesłankę rozstrzygnięcia, opowiedział się Sąd Najwyższy w wyrokach z 6 VI 2007 r., III CSK 407/06; z 25 XI 2015 r., IV CSK 79/15; z 13 XII 2018 r., V CSK 559/17, z 10 I 2020 r., I CSK 451/18, z 26 VI 2020 r., I CSK 428/18, I CSK 429/18, z 10 VII 2020 r. I CSK 568/18, z 10 IX 2020 r. I CSK 680/18 .

Nie jest w szczególności tak jak podnosił sąd I instancji, iż do obalenia domniemania z art. 10 ust 1 u.k.w.h. nie wystarczy obalenie podstawy materialnoprawnej wpisu hipoteki, ale konieczne jest także usunięcie wpisu z księgi wieczystej.

Wpis hipoteki ma co prawda charakter konstytutywny tym niemniej jednak sam wpis nie kreuje prawa, nie jest samodzielną podstawą jego powstania i nie sanuje nieważnej czynności prawnej ustanowienia hipoteki. Istnienie właściwej i ważnej podstawy materialnoprawnej jest podstawowym elementem, z którym ustawa wiąże powstanie hipoteki (uchwałą SN z 11 IV 2019 r., III CZP 100/18). Konstytutywny charakter wpisu jest jedynie dodatkową przesłanką skuteczności czynności prawnej, jeżeli hipoteka powstaje na podstawie takiej czynności. Jeżeli zaś czynność w ogóle nie miała miejsca albo okazała się wadliwa, to sam wpis wówczas niczego nie konstytuuje w tym sensie, że nie prowadzi do zmiany stanu prawnego. Zauważyć należy również, że uwzględnienie powództwa z art. 10 u.k.w.h. nie prowadzi do obalenia/wzruszenia domniemania w ścisłym rozumieniu tego pojęcia, tj. nie prowadzi do wykazania nieprawdziwości wniosku domniemania pomimo istnienia jego podstawy. Proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma na celu raczej usunięcie samej podstawy domniemania (niezgodnego z rzeczywistością wpisu), co w teorii prawa nie jest rozumiane jako wzruszenie domniemania. Przyjęcie poglądu, zgodnie z którym domniemanie wynikające z wpisu do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym nie może być kwestionowane inaczej niż na podstawie art. 10 u.k.w.h., nakazywałoby więc z formalnego punktu widzenia uznać to domniemanie za niewzruszalne, do czego nie ma żadnych podstaw prawnych. Stanowisko to jest niemożliwe do przyjęcia, zwłaszcza jeżeli zważyć na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego (zob. art. 626⁸ § 2 k.p.c.), w związku z którą sąd ten nie przesądza o stanie prawnym nieruchomości objętej księgą wieczystą, ale o tym, czy istnieją przesłanki do dokonania wpisu - tak Sąd Najwyższy w wyroku z 10 IX 2020 r. I CSK 680/18.

Ponadto należy mieć na uwadze , że pozwany przez wierzyciela dłużnik rzeczowy podnosząc zarzuty kwestionujące zasadę swojej odpowiedzialności nie zmierza do ukształtowania treści księgi wieczystej i zarazem do uzyskania wyroku skutecznego erga omnes. Uwzględnienie jego zarzutów dotyczących podstawy materialnoprawnej wpisu hipoteki w sprawie o zapłatę wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie nie będzie stanowiło podstawy do zmiany czy wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej, lecz może odnieść skutek prawny wyłącznie w stosunkach pomiędzy dłużnikiem rzeczowym a wierzycielem hipotecznym (tak też wyjaśnione zostało w uzasadnieniach przywołanych przez sąd I instancji orzeczeń SN tj. uchwały III CZP 134/09 z 18 V 2010 r. i wyroku z I CSK 391/17 z 22 II 2018 r.) . Dochodzenie przez wierzyciela hipotecznego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu zapłaty w celu zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej tym prawem, jest realizacją ustanowionego na nieruchomości zabezpieczenia, czyli wierzytelności pieniężnej, która jest postacią roszczenia (prawa względnego). Cechą charakterystyczną roszczeń jest to, że z góry oznaczony jest konkretny adresat obowiązków oraz, że określone jest konkretne zachowanie się obowiązane, które zarazem wyznacza sferę możliwości postępowania uprawnionego. Dlatego odsyłanie dłużnika rzeczowego na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu realizacji swej obrony kłóciłoby się nie tylko z zasadą ekonomiki, ale i koncentracją procesową w sporze o zapłatę, do którego istoty należy podnoszenie przez pozwanego zarzutów kwestionujących roszczenie pieniężne wierzyciela także co do zasady - tak SN w wyroku z 10 VII 2020 r. I CSK 568/18.

Zwrócić należy uwagę także na to, że żaden przepis prawa nie wyklucza dopuszczalności kwestionowania przez dłużnika rzeczowego podstawy wpisu hipoteki w sprawie o zapłatę dochodzonej przez wierzyciela hipotecznego. Jak już podniesione zostało wpis hipoteki do księgi wieczystej nie sanuje wadliwości jej kauzy. Wobec tego, co do zasady,

pozwana mogła w niniejszej sprawie kwestionować prawidłowość podstawy wpisu hipoteki w księdze wieczystej. Natomiast nie była uprawniona do podnoszenia zarzutów kwestionujących sam wpis hipoteki.

Odnosnie wskazywanej przez sąd I instancji przeszkody w rozpoznawaniu zarzutów pozwanej związanej z prawomocnością orzeczeń sądowych (art. 365 § 1 k.p.c.) to podnieść należy, że zakwestionowanie tezy o istnieniu hipoteki nie oznacza zakwestionowania samego wpisu, a jedynie wniosku wynikającego z domniemania jego prawdziwości. Orzeczenie, którym z mocy art. 626⁸ § 6 k.p.c. jest wpis, stanowi wyłącznie przesłankę tego domniemania. Brak jest tym samym uzasadnionych podstaw dla uznania, że, podważając domniemanie wynikające z treści księgi wieczystej, podważa się prawomocne orzeczenie o wpisie. Okoliczność, czy prawo wpisane do księgi wieczystej rzeczywiście istnieje, nie wchodzi w zakres związania sądu na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. – wyrok SN z 10 IX 2020 r. I CSK 680/18.

Dłużnik hipoteczny może zatem kontestować skuteczności materialno-prawnej podstawy wpisu. Dłużnik hipoteczny w sprawie o zapłatę jest uprawniony do podnoszenia zarzutów, które nie były objęte badaniem sądu wieczysto-księgowego, gdyż kognicja sądu wieczysto-księgowego ogranicza się jedynie do zbadania treści i formy wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W związku z tym, wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 XII 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 III 2003 r., I CKN 152/01, z 10 VII 2020 r. II CSK 568/18).

Pozwana kwestionowała w niniejszej sprawie podstawę dokonania wpisu hipotek do księgi wieczystej nieruchomości, której była właścicielem wskazując, iż zaświadczenia banku stwierdzające istnienie i wysokość zabezpieczonej wierzytelności zostały wystawione przez osoby, które przekroczyły zakres udzielonego im umocowania.

Kwestionowała tym samym podstawy ustanowienia tzw. hipoteki bankowej. Zgodnie bowiem z art. 95 ust 3 i 4 prawa bankowego dla jej powstania konieczne jest oświadczenie właściciela nieruchomości wyrażające wolę ustanowienia hipoteki (uprawnionego wierzyciela, jej kwotę i wierzytelność zabezpieczoną) oraz stwierdzenie zabezpieczonej wierzytelności przez bank bankowym dokumentem urzędowym. Przyjmuje się, że tego rodzaju hipoteka ma charakter umowny (postanowienie SN z 9 I 2020 r. III CSK 121/19).

Zarzuty dotyczące braku właściwego umocowania pracowników banku, którzy w dniu 4 IX 2009 r. i 29 X 2009 r. wystawili w imieniu powoda zaświadczenia stanowiące podstawę wpisu hipotek zostały powtórzone w apelacji. Skarżąca podnosiła, iż w piśmie procesowym z dnia 19 IX 2018 r. pozwany bank wprost przyznał, iż osoby te przekroczyły zakres udzielonego im upoważnienia, przez co dokonane przez nie jednostronne czynności prawne były bezwzględnie nieważne, a ich późniejsze potwierdzenie przez mocodawcę bezskuteczne w świetle postanowień art. 104 k.c.

Odnosząc się do powyższych kwestii podnieść należy, że wydanie zaświadczenia stwierdzającego istnienie zabezpieczonej przez bank wierzytelności oraz wystąpienie do sądu wieczysto-księgowego z wnioskiem o dokonanie wpisu hipoteki należy traktować jako dorozumianą wolę wierzyciela zawarcia umowy ustanowienia hipoteki (tak też T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 637; A. Oleszko, w: E. Drozd, A. Oleszko, Hipoteka w praktyce, s. 60). Wola z kolei właściciela nieruchomości obciążenia jej hipoteką jest w przypadku hipotek bankowych wyrażana wprost w oświadczeniu wskazanym w art. 95 ust 4 p.b. i tak też miało to miejsce w niniejszej sprawie.. Oświadczenie woli obu stron zgodnie z art. 245 § 1 k.c. w zw. z art. 155 k.c. skutkowało zawarciem umowy o ustanowienie hipoteki. Oświadczenie banku nie miało zatem charakteru jednostronnej czynności prawnej. Ważność umowy zawartej przez pełnomocnika, który przekroczył zakres swojego umocowania mogła zatem zostać potwierdzona przez bank zgodnie z art. 103 § 1 k.c..

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego pełnomocnicy banku, którzy wystawili w dniu 4 IX 2009 r. oraz 29 X 2009 r. zaświadczenia stanowiące podstawę wpisu hipotek i wystąpili do sądu wieczystoksięgowego o wpisanie hipotek byli umocowani do dokonywania w imieniu powodowego banku takich czynności.

Nieprawdą jest, iż w odpowiedzi na zarzuty od nakazu zapłaty pozwany bank wprost przyznał, że D. N. i S. M. oraz M. B. i O. P. wystawiły zaświadczenia stanowiące podstawę wpisu hipotek na rzecz banku z przekroczeniem swoich uprawnień. Świadczy o tym wywód przedstawiony na stronie 8 tego pisma dotyczący prawidłowości udzielonych pełnomocnictw (k 156v).

Po drugie zarzut, że pełnomocnictwa udzielone tym osobom nie uprawniały ich do wystawienia zaświadczenia o jakim mowa w art. 95 ust 3 prawa bankowego opierał się na twierdzeniu, iż pełnomocnictwa powyższe zostały ograniczone wyłącznie do działalności Departamentu (...) Banku , natomiast zaświadczenia banku z dnia 4 IX 2009 r. i 29 X 2009 r. , które stanowiły podstawę wpisu hipotek do księgi wieczystej zostały wystawione i podpisane przez pełnomocników w imieniu (...) Banku S.A. a nie w imieniu Departamentu Kredytów tego banku (k 85 v).

Taka interpretacja woli prokurentów banku, którzy udzielili obu pełnomocnictw była całkowicie dowolna i nielogiczna (k 169, 170).

Z treści powyższych pełnomocnictw wynika w sposób jednoznaczny, że uprawniają oni wymienione w nim osoby do reprezentowania (...) Banku S.A. w zakresie m.in. reprezentowania banku przed sądami powszechnymi we wszystkich sprawach dotyczących postępowania wieczystoksięgowego oraz wpisu zastawu rejestrowego w rejestrze zastawów oraz do podpisywania zaświadczeń bankowych będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz banku . Pełnomocnictwa zostały ograniczone do działalności Departamentu Kredytów i dotyczyły wyłącznie czynności dokonywanych w kraju. To ostatnie zdanie oznacza, że pełnomocnicy zostali zatem umocowani do działania w imieniu (...) Banku S.A. w zakresie dokonywania czynności objętych działalnością Departamentu Kredytów. Departament ten jak podnosił powód zajmował się zaś postępowaniami sądowymi w sprawach wieczystoksięgowych , w tym także wystawianiem zaświadczeń będących podstawą wpisów hipotecznych , co znajduje potwierdzenie w zakresie przekazanych pełnomocnikom czynności. Zaświadczenie z dnia 4 IX 2009 r. oraz 29 X 2009 r. zostało zatem prawidłowo wystawione w imieniu pozwanego banku , a nie departamentu tego banku, który to departament jako komórka organizacyjna osoby prawnej tu spółki akcyjnej nie ma zdolności prawnej ani zdolności do czynności prawnej. Z pełnomocnictw wynika, że wskazani pełnomocnicy zostali wprost upoważnieni do podpisywania zaświadczeń bankowych będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz banku, tzn. tych o których mowa w art. 95 ust 3 p.b., czyli do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków związanych z ustanowieniem na rzecz banku prawnych zabezpieczeń jego wierzytelności . Twierdzenia pozwanej, iż upoważnienie do podpisywania tego rodzaju zaświadczeń jest upoważnieniem do czynności administracyjnych wydawania zaświadczeń w imieniu Departamentu Kredytów i nie stanowi upoważnienia do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku w trybie art. 95 p.b. było całkowicie dowolne , niezgodne z treścią pełnomocnictw, nielogiczne , nie poparte jakimikolwiek dowodami pozwalającymi na taką interpretację oświadczenia woli z zachowaniem reguł wykładni wynikających z art. 65 § 1 k.c.. Jeszcze raz należy podkreślić, iż z pełnomocnictw z 29 VII 2009 r. oraz z 20 X 2009 r. (k 169, 170) wynika, że osoby w nich wskazane zostały upoważnione do reprezentowania (...) Banku S.A. w zakresie dotyczącym podpisywania zaświadczeń bankowych będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanawianych na rzecz banku. W powiązaniu z powierzeniem tym osobom również czynności polegających na reprezentowaniu banku w postępowaniach wieczystoksięgowych nie sposób jest przyjąć, iż zostały one umocowane do czynności administracyjnych. Do podejmowania takich czynności nie jest zresztą potrzebne pełnomocnictwo wystawione przez osoby uprawnione do reprezentowania banku. Wystawienie takich pełnomocnictw byłoby irracjonalne. Powyższe prowadzi do jedynie logicznego wniosku, iż pełnomocnicy zostali upoważnieni do podejmowania w imieniu banku czynności mających na celu uzyskanie wpisu hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności bankowych. Podpisywanie zaświadczeń mających stanowić podstawę wpisu hipotek i złożenie ich wraz z wnioskiem o dokonanie tego wpisu nie stanowi czynności administracyjnej. Jest wyrazem woli banku uzyskania zabezpieczenia rzeczowego swoich wierzytelności.

Odnosnie kwestii przedstawienia przy wnioskach o dokonanie wpisu hipotek kserokopii nieaktualnego odpisu z KRS dotyczącego powodowego banku, potwierdzonego przez radcę prawnego nie występującego w tychże postępowaniach wieczystoksięgowych, to podnieść należy, iż nie oznacza to, że pełnomocnictwa z dnia 29 VII 2009 r. zostały wystawione przez osoby nieuprawnione do reprezentowania banku, a zatem, że nie istniała podstawa materialnoprawna do dokonania wpisu hipotek na rzecz powoda. Prokurenci banku, którzy podpisali oba pełnomocnictwa byli uprawnieni do działania w jego imieniu, co wynika z pełnego odpisu z KRS (k 175), to zaś, że ich umocowanie do działania w imieniu banku nie zostało w sposób właściwy wykazane w postępowaniu wieczystoksięgowym nie oznacza, że hipoteka obciążająca nieruchomość pozwanej nie mogła powstać, skoro wszelkie niezbędne do tego czynności zostały podjęte w imieniu banku przez osoby uprawnione. Zakres badania prawidłowości wykazania umocowania (a nie samego umocowania) w postępowaniu wieczystoksięgowym zdaniem Sądu Apelacyjnego wykracza już poza tym poza kwestie dotyczące istnienia podstawy materialnoprawnej wpisu i zmierza do podważenia samego wpisu, co nie należy do kognicji sądu rozpoznającego niniejszą sprawę.

Reasumując w ocenie Sądu Apelacyjnego osoby, które w imieniu powodowego banku wystawiły zaświadczenia stanowiące podstawę wpisu hipotek do księgi wieczystej nieruchomości były prawidłowo umocowane do dokonywania tego rodzaju czynności i do reprezentowania powoda w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podnoszone w tym zakresie zarzuty przez stronę pozwaną były niezasadne.

Podobnie jeśli chodzi o zarzut nieistnienia roszczenia powoda z uwagi na nieprawomocność dokonanych wpisów w księdze wieczystej.

Zakładając nawet, że wpisy te nie są prawomocne, to należy mieć na uwadze, że hipoteka powstaje po wpisie, choćby był on jeszcze nieprawomocny (Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece pod red. B. Czecha T 83 do art. 67, komentarz pod red. Heropolitańskiej T 4 do art. 67).

Nie ma tu zastosowania przywoływany przez apelującego art. 521 § 1 k.p.c. zgodnie z którym jeżeli przepis szczególny inaczej nie stanowi, postanowienie orzekające co do istoty sprawy staje się skuteczne, a jeżeli wymaga wykonania - także wykonalne, dopiero po uprawomocnieniu się.

Hipoteki zatem powstały, nawet gdyby uznać, że ich wpisy do księgi wieczystej nie uprawomocniły się z uwagi na wadliwe zawiadomienie stron o ich dokonaniu, co z uwagi na brak akt wieczystoksięgowych nie sposób było ocenić.

Kolejny zarzut apelacji dotyczący odmowy rozpoznania przez sąd I instancji kwestii zawarcia umowy pożyczki i aneksu do niej w imieniu banku przez osoby nieuprawnione nie został w żaden sposób uzasadniony. Jak już zresztą podniesione zostało Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, iż umocowanie tych osób zostało wykazane złożonymi do akt pełnomocnictwami (k 171 - 174).

Nie sposób było zgodzić się także ze skarżącą co do naruszenia przez sąd I instancji art. 13 ust 1 a u.k.s.c. poprzez obciążenie ją obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda za wysokich kosztów procesu, a konkretnie kosztów opłaty od pozwu.

W istocie zgodnie z brzmieniem w/w przepisu w dacie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie opłata stosunkowa w sprawach o roszczenia wynikające z czynności bankowych, o których mowa w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy prawo bankowe pobierana od konsumenta wynosiła 5% wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 zł i nie więcej niż 1000 zł. Problem polega jednak na tym, że pozew w niniejszej sprawie nie został wniesiony przez konsumenta tylko przedsiębiorcę, bank, który zobowiązany został na podstawie przepisów ogólnych do wniesienia opłaty stosunkowej od pozwu w wysokości 21 250 zł. Ponieważ powód wygrał proces, pozwana z mocy art. 98 § 1 k.p.c. obowiązana jest zwrócić mu poniesione koszty w celu dochodzenia swoich praw (opłata sądowa 21 250 zł, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 88,56 zł koszty notarialnego uwierzytelnienia dokumentów).

Na zakończenie wyjaśnić jeszcze należy, że wobec akcesoryjnego charakteru hipoteki, pomimo braku w tym względzie jakichkolwiek zarzutów ze strony pozwanej Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z postanowienia Sądu Rejonowego dla

Warszawy Śródmieścia o nadaniu klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu przez powodowy bank przeciwko dłużniczce osobistej A. Ś. (2) oraz z samego tego (...), które to dowody potwierdziły istnienie i wymagalność wierzytelności podlegającej zabezpieczeniem hipoteką.

Mając powyższe na uwadze orzekł jak w sentencji.

E. Klimowicz-Przygódzka