

Sygn. akt I ACa 414/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Dorota Gamrat-Kubeczak SSA Artur Kowalewski

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2020 r. na posiedzeniu niejawnym w Szczecinie

**sprawy z powództwa (...)w likwidacji
w R. (Liechtenstein)**

przeciwko G. N. i H. N. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 8 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 52/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1/ uchyla w całości nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Koszalinie w dniu 13 stycznia 2016r. w sprawie o sygnaturze akt I Nc 181/15 i oddala powództwo;

2/ zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 2.813 (dwa tysiące osiemset trzynaście) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 14.550 (czternaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym oraz kwotę 7.400 (siedem tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Artur Kowalewski Ryszard Iwankiewicz Dorota Gamrat-Kubeczak

Sygn. akt I ACa 414/20

UZASADNIENIE

Powód (...)z siedzibą w R. (Księstwo L.) wniósł o solidarne zasądzenie od pozwanych G. N. i H. N. (1) kwoty 300.000 zł wraz z ustawowym odsetkami od tej kwoty, liczonymi od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do własności lokalu użytkowego nr (...), stanowiącego odrębną

nieruchomość, położonego w budynku przy ul. (...) w K., dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani stali się dłużnikami rzeczowymi powoda, gdyż wierzytelność powoda jest zabezpieczona hipoteką przymusową łączną kaucyjną o wartości 27.958.907,50 zł wpisaną w księdze wieczystej nr (...).

W dniu 13 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie uwzględniając żądanie powoda w całości, wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym.

Pozwani wnieśli zarzuty od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, domagając się jego uchylenia i oddalenia powództwa. W uzasadnieniu skarżący stwierdzili, że sprawa przeciwko nim była już rozpatrywana w 2012 roku, a sąd w Koszalinie uchylił nakaz zapłaty wydany w sprawie I Nc 50/12 i oddalił powództwo. Pozwani zakwestionowali również wysokość zgłoszonego przez powoda roszczenia. Podnieśli też, że byli zapewniani przez sprzedającego im lokal, że ich prawo nie zostanie obciążone hipoteką.

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany dnia 13 stycznia 2016 roku w sprawie o sygnaturze I Nc 181/15 w całości.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym:

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), położonej w K., zabudowanej budynkiem użytkowo - apartamentowym, w którym ustanowiono odrębną własność części lokali, jest wpisana na rzecz strony powodowej hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 27 958 907,50 zł, która pierwotnie została wpisana w dniu 17 lipca 2002 r. na rzecz (...) Banku S.A. w W.. Na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 2008 r. (...) z siedzibą w S. nabył od (...) Banku S.A. w W. wymagalne wierzytelności zasądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 lipca 2007 r. od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. Z kolei w dniu 7 lipca 2015 r. wierzytelność tę nabyła strona powodowa.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w upadłości i Bank (...) S.A. w W. zawarli notarialną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K.. W skład objętego zbyciem przedsiębiorstwa wszedł m.in. udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) wynoszący 337 642/1 000 000 części, który był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz w przypadku 39 lokali Bankowi (...). Ponadto, nieruchomość macierzystą i lokale z niej wyodrębnione obciążała wyżej opisana hipoteka przymusowa kaucyjna. Ostatecznie, po ponownym rozpoznaniu - na skutek kasatoryjnego postanowienia Sądu Najwyższego - sprawy dotyczącej wniosku nabywcy przedsiębiorstwa o wykreślenia wpisu hipoteki łącznej w księdze macierzystej i księgach lokalowych, w tym prowadzonych dla własnościowych spółdzielczych praw do lokali, prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie oddalono ten wniosek.

W dniu 15 lutego 2001 r. zostało ustanowione na rzecz pozwanego H. N. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do znajdującego się w tym budynku lokalu nr (...) o powierzchni 30.9 m² w, a w dniu 23 kwietnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu założył dla tego prawa księgę wieczystą. Pozwani, płacąc na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., kwotę 120 510 zł uzupełnili wkład budowlany związany z tym prawem do łącznej wysokości 127 154,66 zł, wywiązując się tym samym z umowy z dnia 10 lipca 1997 r. W dniu 15 czerwca 2009 r. między Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w upadłości a pozwanymi została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 2 320/1 000 000 części, na podstawie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 845; dalej: „u.s.m.”).

Rozpoznając ponownie - po kasatoryjnym orzeczeniu Sądu Najwyższego - wniosek wierzyciela hipotecznego o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu hipoteki przymusowej kaucyjnej, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prawomocnym postanowieniem z dnia 23 maja 2011 r. dokonał wpisów zgodnych z tym wnioskiem.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne, wskazując, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej stanowiącej własność pozwanych ujawniona jest hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie przekraczającej należność dochodzoną pozwem. Sąd stwierdził też, że do momentu ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na nich jego własności, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. była uprawniona do obciążenia swojej własności. W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia prawnego pozostaje natomiast okoliczność, że w chwili założenia księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...), nieruchomość, w której jest położony przedmiotowy lokal, nie była obciążona hipoteką. Sąd wskazał, że zgodnie bowiem z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w razie podziału fizycznego nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka utrzymuje się na wszystkich nieruchomościach powstałych w wyniku podziału i wówczas hipoteka z mocy prawa zmienia się w hipotekę łączną.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości i domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu za każdą z instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli, że wykupując udział w gruncie, uzyskali zapewnienie syndyka, że nie będzie wpisu do ksiąg wieczystych. Nadto, zarzucili, że wierzyciel zaspokoił się w zupełności z uwłaszczenia 88 lokali oraz kwot z podziału funduszy masy upadłościowej uzyskanych ze sprzedaży przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Apelujący wskazali też, że na skutek zawarcia Aktu notarialnego Repertorium "A" numer (...) wygasła hipoteka przymusowa łączna kaucyjna ustanowiona na nieruchomość dz nr (...) w wysokości 27,958,907,50 zł.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji pozwanych w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 lutego 2018 r., oddalający apelację, zaskarżyli skargą kasacyjną pozwani.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2018 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadniając swoje stanowisko, Sąd Najwyższy wskazał, że ze względu na przedmiot niniejszej sprawy, pozwani podnosząc zarzuty kwestionujące zasadę swojej odpowiedzialności rzeczowej, nie zmirzają do ukształtowania treści księgi wieczystej i zarazem do uzyskania wyroku skutecznego erga omnes. W ocenie Sądu Najwyższego, oczywistym jest, że uwzględnienie tego rodzaju zarzutów 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. 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 obowiązanego, 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. Poza tym, uprawnienie dłużnika rzeczowego do obrony przez podnoszenie zarzutów w stosunku do wierzyciela hipotecznego wynika z przepisu art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który nie przeprowadza jakiegokolwiek rozróżnienia w odniesieniu do

rodzaju zarzutów i nie ogranicza drogi ich realizacji wyłącznie do powództwa, w sytuacji, gdy z powództwem o zapłatę wystąpił już wierzyciel hipoteczny.

Sąd Najwyższy zaznaczył, że żaden przepis prawa nie wyklucza dopuszczalności kwestionowania przez dłużnika rzeczowego podstawy wpisu hipoteki w sprawie o zapłatę dochodzonej przez wierzyciela hipotecznego. Co istotne, wpis hipoteki do księgi wieczystej nie sanuje wadliwości jej kauzy. Wobec tego, co do zasady, pozwani mogli w tej sprawie kwestionować prawidłowość podstawy wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...). Nie byli natomiast uprawnieni do podnoszenia zarzutów kwestionujących sam wpis hipoteki.

W odniesieniu zaś do znaczenia prawomocnych rozstrzygnięć sądowych wydanych w postępowaniu wieczystoksięgowym, w których dokonano merytorycznej oceny podstaw prawnych wpisu hipoteki do księgi wieczystej, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, ale nie oznacza to, że dłużnik hipoteczny nie może kontestować skuteczności materialnoprawnej podstaw wpisów. Nie ulega zatem wątpliwości, że zarzuty dłużnika hipotecznego mogą opierać się na zdarzeniach zaistniałych już po wpisie hipoteki do księgi wieczystej. Oczywistym jest też, że dłużnik hipoteczny w sprawie o zapłatę jest uprawniony do podnoszenia zarzutów, które nie były objęte badaniem sądu wieczystoksięgowego, bowiem kognicja sądu wieczystoksięgowego ogranicza się do zbadania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości.

Na gruncie powyższych uwag ogólnych Sąd Najwyższy zauważył, iż w sprawach wieczystoksięgowych, w których uczestnikami byli pozwani oraz poprzednik prawny strony powodowej, Sąd Najwyższy badał skuteczność wpisu spornej hipoteki, ale ograniczył się przy tej ocenie wyłącznie do samych wpisów w księdze wieczystej Kw nr (...) (tzw. macierzystej) i w księdze wieczystej Kw nr (...) (tzw. lokalowej) oraz do faktu, iż w chwili wpływu do sądu wieczystoksięgowego wniosku pozwanych o wpis prawa własności, zawartego w akcie notarialnym z dnia 15 czerwca 2009 r., w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...), z której wyodrębniono własność nabytego przez nich lokalu nr (...), wpisana była już sporna hipoteka na rzecz poprzednika prawnego strony powodowej, przy czym pierwotnie wpis ten został dokonany w dniu 11 września 2002 r., czyli już po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji Sąd Najwyższy uznał, że nie może mieć zastosowania obowiązujący do 31 grudnia 2006 r. art. 44¹ ust. 1 u.s.m. Ponadto przedmiotem badania były skutki prawne ustanowienia przez Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. i przeniesienia jego własności na rzecz pozwanych dla ujawnionej w księdze wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej, spornej hipoteki, w kontekście art. 17¹⁸ u.s.m., w związku z późniejszym zbyciem przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w postępowaniu upadłościowym na podstawie art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł.

Nadto, Sąd Najwyższy dostrzegł, że w powyższych sprawach wieczystoksięgowych Sąd Najwyższy nie dokonał analizy prawnej relacji pomiędzy powstałym w dniu 15 lutego 2001 r. na rzecz pozwanego H. N. (1) ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) i wpisanym w dniu 23 kwietnia 2001 r. do nowej księgi wieczystej, a wpisaną dopiero w dniu 11 września 2002 r. na podstawie wniosku z dnia 16 lipca 2002 r. w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) hipoteką przymusową kaucyjną do kwoty 27 958 90,50 zł na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2001 r. Wobec tego, nie zachodzi w tym zakresie powaga rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 366 k.p.c.

Sąd Najwyższy podkreślił również, że w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) nie została wpisana sporna hipoteka, co już w kontekście art. 24¹ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i

hipotece, wykluczało wpisanie tej hipoteki do tej księgi wieczystej, po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.

Na gruncie art. 249 § 1 k.c. oraz art. 12 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd Najwyższy przyjął także, że skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) powstało i w dodatku zostało ujawnione w założonej dla niego księdze wieczystej, zanim doszło do wpisania hipoteki przymusowej kaucyjnej do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się ten lokal, to nie mogła ona obciążyć rzeczowego prawa do lokalu. Zdaniem Sądu Najwyższego, wierzyciel hipoteczny nie może skutecznie powoływać się na brak ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w księdze wieczystej Kw nr (...), gdyż stosownie do art. 11 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nie ujawnionym w księdze. W konsekwencji, Sąd Najwyższy uznał, że założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, w kontekście kodeksowej i wieczystoksięgowej zasady pierwszeństwa ograniczonych prawa rzeczowych, należy traktować równoznacznie ze skutkami ujawnienia praw rzeczowych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. W ocenie Sądu Najwyższego w takim przypadku wierzyciel nie może powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Skoro zatem przysługujące pozwanym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu powstało przed złożeniem wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej, to zdaniem Sądu Najwyższego do obciążenia tego prawa hipoteką (art. 65 ust. 4 pkt 1 w zw. z ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) potrzebne było oświadczenie uprawnionego z tytułu tego prawa, czyli pozwanych (art. 245 § 1 i 2 k.c.). Z braku tego oświadczenia nie mogło dojść do obciążenia sporną hipoteką własnościowego prawa do lokalu pozwanych na rzecz (...) Banku S.A. w W. w celu zabezpieczenia wiarygodności przysługującej w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., a w dalszej perspektywie do powstania na tej nieruchomości lokalowej hipoteki łącznej w rozumieniu art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W efekcie pierwotny wierzyciel hipoteczny, tj. (...) Bank S.A. w W. przeniósł w wyniku cesji z dnia 16 grudnia 2008 r. na poprzednika prawnego strony powodowej wiarygodność wraz z zabezpieczeniem hipotecznym, które jednak nie obejmowało spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), gdyż zabezpieczenie hipoteczne, z braku oświadczenia pozwanych wyrażonego we właściwej formie, nie powstało na tym prawie. W związku z tym Sąd Najwyższy zaakcentował, że nie można mówić o skutecznym nabyciu przez poprzednika prawnego strony powodowej zabezpieczenia hipotecznego na tym lokalu w myśl zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Tym samym, nie mogło dojść do obciążenia hipotecznego lokalu pozwanych po ustanowieniu jego odrębnej własności i przeniesieniu własności na pozwanych w dniu 15 czerwca 2009 r. na podstawie umowy zawartej z Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w oparciu o art. 17¹⁴u.s.m. Z art. 24¹ ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika (a contrario), że hipoteka obciąża nieruchomość lokalową powstałą z przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa tylko wówczas, gdy przed tym przekształceniem obciążała to ograniczone prawo rzeczowe. W przeciwnym wypadku, w razie tego rodzaju przekształcenia, nie powstaje hipoteka łączna na nieruchomości lokalowej (art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), ponieważ hipoteka, przez wzgląd na instytucję pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, nie obciążała własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które powstało przed ustanowieniem hipoteki.

Sąd Apelacyjny po ponownym rozpoznaniu sprawy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się uzasadniona i skutkowałą wydaniem przez Sąd odwoławczy orzeczenia o charakterze reformatorycznym.

Specyfika przedmiotowej sprawy, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, przejawiała się w tym, że kierunek jej rozstrzygnięcia wprost determinowany był wskazaniem zawartymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2020 r., w sprawie o sygn. II CSK 568/18, którym uchylono uprzedni wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania.

Wskazać zatem należy, że w rozpatrywanym przypadku - stosownie do treści art. 398²⁰ k.p.c. - związanie poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy przejawiało się przyjęciem, że z uwagi na statuowane przepisem art. 11 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 249 § 1 k.c. zasady pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) nie mogło zostać obciążone hipoteką na rzecz (...) Bank S.A. W tym kontekście dokonano oceny relacji pomiędzy spółdzielczym prawem do lokalu nr (...) ujawnionym w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się ten lokal, a hipoteką zabezpieczającą wiarytelność banku względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. Na gruncie wskazanych regulacji prawnych ważkie okazało się ustalenie, iż przysługujące pozwanym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało przed złożeniem wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej. Z tego też względu (kierując się dyspozycją przepisu art. 245 k.c.) do obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką potrzebne było oświadczenie osób, którym to prawo przysługiwało. Bezsprzeczne zaś jest, że takiego oświadczenia pozwani nie złożyli. Sąd Apelacyjny związany jest zatem konkluzją wskazującą na to, że wierzyciel hipoteczny, tj. (...) Bank S.A. w W. przeniósł w wyniku cesji z dnia 16 grudnia 2008 r. na poprzednika prawnego strony powodowej wiarytelność wraz z zabezpieczeniem hipotecznym, które jednak nie obejmowało spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), gdyż zabezpieczenie hipoteczne, z braku oświadczenia pozwanych wyrażonego we właściwej formie, nie powstało na tym prawie.

Istotne znaczenie ma również i to, że w świetle przepisu art. 24¹ ust. 2 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zaś wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. Z powyższej regulacji wynika więc, że hipoteka obciąża nieruchomość lokalową powstałą z przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa tylko wówczas, gdy przed tym przekształceniem obciążała to ograniczone prawo rzeczowe.

Transponując powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd Apelacyjny - związany oceną prawną zaprezentowaną przez Sąd Najwyższy - przyjął, że w momencie, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jej przeniesienia na pozwanych - na podstawie umowy zawartej z Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. - nie nastąpiło obciążenie nieruchomości pozwanych z tego względu, że własnościowe spółdzielcze prawo do tego samego lokalu powstało przed ustanowieniem hipoteki.

Uwzględniając zatem, iż na etapie postępowania apelacyjnego kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało rozważenie skuteczności zabezpieczenia hipotecznego względem pozwanych, a dokładniej, czy w wyniku cesji z dnia 16 grudnia 2008 r. strona powodowa nabyła wiarytelność wraz z zabezpieczeniem hipotecznym, obejmującym przysługujące pozwanym prawo do lokalu nr (...), a skoro kwestię tę przesądził Sąd Najwyższy, rozważania Sądu Apelacyjnego ograniczyć należało do odwołania się do stanowiska Sądu Najwyższego.

Reasumując więc, strona powodowa wskutek umowy cesji z dnia 16 grudnia 2008 r. nabyła wiarytelność wraz z zabezpieczeniem hipotecznym, które jednak nie obejmowało spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...). W następstwie przelewu nie zmienia się zakres obowiązków obciążających dłużnika, nie mogą więc powiększyć się uprawnienia cesjonariusza ponad uprawnienia cedenta (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). Skoro zatem wiarytelność (...) Bank S.A. z siedzibą w W. nie została skutecznie zabezpieczona hipoteką na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr (...) (z uwagi na pierwszeństwo ujawnionego ograniczonego prawa rzeczowego do tego lokalu), to oczywistym jest, iż strona powodowa nie mogła nabyć wiarytelności z takim zabezpieczeniem, w następstwie czego pozwani nie odpowiadają rzeczowo za spełnienie świadczenia wynikającego z powyższej wiarytelności.

Uwzględniając powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, iż stosownie do treści art. 496 k.p.c. w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2019.1469 ze zmianami) uchylił nakaz zapłaty w z dnia

13 stycznia 2016 r. i oddalił powództwo. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia co do istoty, jest zmiana orzeczenia o kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji, na które to koszty złożyła się wyłącznie uiszczona przez pozwanych opłata od zarzutów w kwocie 2813 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. W niniejszej sprawie, to powód przegrał postępowanie apelacyjne w całości, a zatem na mocy art. 98 § 1 k.p.c. ma obowiązek zwrotu pozwanym kosztów procesu, na które złożyły się opłata od apelacji w kwocie 3750 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10.800 zł. Podstawą do ustalenia wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego pozwanych był § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Natomiast na poniesione przez pozwanych koszty postępowania kasacyjnego złożyły się opłata od skargi kasacyjnej w kwocie 2000 zł oraz koszty zastępstwa w wysokości po 5.400 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 7 w zw. § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Dorota Gamrat-Kubeczak Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski