

Sygn. akt: I ACa 1165/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Miastkowska
Sędziowie:	SA Anna Cesarz (spr.) SO del. Bożena Rządzińska
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Funduszu (...) z siedzibą w W.

przeciwko **M. P., H. P., B. P. i M. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych B. P. i M. W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 lipca 2013r., sygn. akt II C 1803/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że:

- w punkcie 1 oddala powództwo w stosunku do B. P. i M. W.,

- w punkcie 2 uchyla obowiązek zapłaty kosztów procesu przez B. P. i M. W.;

II. zasądza od (...) (...) Funduszu (...) z siedzibą w W. na rzecz B. P. i M. W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne;

III. nakazuje pobrać od (...) (...) Funduszu (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 5.936 (pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji pozwanych.

Sygn. akt I ACa 1165/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 8 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanych M. P. i H. P. solidarnie oraz od B. P. i M. W. na rzecz powoda (...) (...) Funduszu (...) z siedzibą w W. kwotę 118.726,85 zł z odsetkami ustawowymi od 15 listopada 2012 r. do dnia zapłaty w ten sposób, że zapłata długu przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych z zobowiązania do wysokości dokonanej zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności B. P. i M. W. do wartości przypadających im udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), nadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 9.554 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że 29 grudnia 1998 r. M. P. i H. P. zawarli z (...) umowę kredytu opiewającego na kwotę 120.000 zł. Bank wypowiedział tę umowę na skutek niewywiązywania się kredytobiorców z wynikających z niej zobowiązań, a następnie 29 czerwca 2001 r. wystawił przeciwko nim bankowy tytuł egzekucyjny, który został opatrzony klauzulą wykonalności z 13 sierpnia 2001 r. Na podstawie tego tytułu wykonawczego wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne przeciwko M. P. i H. P., prowadzone przez komornika przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia pod sygnaturą V Km 1598/01. Egzekucja ta okazała się całkowicie bezskuteczna.

Objęty umową kredyt został zaciągnięty na sfinansowanie zakupu udziału we współwłasności budynku oraz w użytkowaniu wieczystym działki nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. Jednym z warunków postawienia kwoty kredytu do dyspozycji kredytobiorcy było przedstawienie zgody M. W. i E. P. na zabezpieczenie spłaty hipoteką ustanowioną na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. 7 grudnia 1998 r. M. W. i E. P. złożyli oświadczenie o wyrażeniu zgody na obciążenie swoich udziałów w tej nieruchomości hipoteką w kwocie 120.000 zł.

22 listopada 1996 r. E. P. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Ł. o wydanie zezwolenia na obciążenie hipoteką nieruchomości przy ul. (...) w Ł., do której prawo przysługiwało wnioskodawczyni i jej małoletnim wówczas dzieciom - M. W. i B. P.. We wniosku nie sprecyzowano kwoty hipoteki, natomiast w uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, że zamierza zaciągnąć kredyt w NBP na kwotę 30.000 zł. 17 stycznia 1997 r. Sąd wydał postanowienie, którym zezwolił E. P. zam. (...) ul. (...) na obciążenie tej nieruchomości hipoteką.

26 listopada 1997 r. E. P. działająca w imieniu własnym oraz córki B. P. i M. W. złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w kwocie 30.000 zł na rzecz (...), obciążającej należące do nich udziały w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), celem zabezpieczenia kredytu udzielonego E. P. i W. P..

29 grudnia 1998 r. została zawarta umowa sprzedaży, którą E. P. sprzedała cały swój udział w nieruchomości przy ul. (...), zaś M. W. - połowę swojego udziału na rzecz M. P.. W tym samym akcie notarialnym M. P., M. W. oraz E. P. - ta ostatnia w imieniu własnym oraz małoletniej córki B. P., złożyli oświadczenie o ustanowieniu na tej nieruchomości hipoteki zwykłej w kwocie 120.000 zł na rzecz (...) celem zabezpieczenia kredytu udzielonego małżonkom P. przez (...) umową z tego samego dnia.

17 października 2006 r. (...) zbył wierzytelność wynikającą z umowy o kredyt zawartej z małżonkami P. 29 grudnia 1998 r. na rzecz powoda. W księdze wieczystej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. figuruje obecnie hipoteka zwykła na sumę 120.000 zł ustanowiona w umowie kredytowej z 29 grudnia 1998 r., przy czym jako wierzyciela hipotecznego ujawniono (...) Fundusz (...)

Zadłużenie małżonków P. z tytułu niespłaconego kredytu zaciągniętego na podstawie umowy z 29 grudnia 1998 r. wynosiło na dzień 13 listopada 2012 r.: kapitał - 118.726,85 zł, odsetki - 337.626,11 zł, koszty - 7.110,40 zł.

B. P. urodziła się (...), natomiast M. W. - (...) r.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Wskazał, iż zobowiązanie pozwanych M. P. i H. P. ma swoje źródło w zawartej z (...) umowie o kredyt, której warunków kredytobiorcy nie dotrzymani. Pozwani nie kwestionowali ani zasady swojej odpowiedzialności z tego tytułu, ani wysokości długu. Stosownie do art. 509 k.c. wierzytelność ta wraz ze wszystkimi związanymi z nią prawami przeszła na powoda w drodze przelewu wynikającego z umowy sprzedaży zawartej z (...). Spór dotyczył istnienia zobowiązania dłużników rzeczowych.

Według Sądu I instancji, wbrew twierdzeniom B. P. i M. W. zawartym w odpowiedzi na pozew, podstawą ich odpowiedzialności nie jest akt notarialny z 29 grudnia 1998 r., ale ujawnione w księdze wieczystej ograniczone prawo rzeczowe w postaci przysługującej powodowi hipoteki obciążającej nieruchomości, której współużytkownikami wieczystymi odnośnie gruntu oraz współwłaścicielami co do budynku są ci pozwani. Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 707) prawo powoda chroni domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie wzruszalne przy czym możliwe jest jego podważenie także w tym procesie - art. 234 k.p.c. W takiej sytuacji jednak, to na pozwanych spoczywa ciężar udowodnienia, że hipoteka ujawniona w księdze wieczystej nie istnieje - art. 6 k.c.

Sąd I instancji nie podzielił twierdzeń B. P. i M. W., że czynność polegająca na ustanowieniu tej hipoteki w umowie z 29 grudnia 1998 r. była nieważna jako sprzeczna z prawem - art. 58 k.c. Sprzeczność z prawem polegać miała na dokonaniu tej czynności bez zezwolenia sądu opiekuńczego wymaganego w art. 101 § 3 k.r.o. Sąd Okręgowy zauważył, że w chwili zawierania tej umowy M. W. był już pełnoletni, więc jego nie dotyczył przywołany wyżej wymóg. Natomiast dotyczył on B. P., która nie ukończyła jeszcze wówczas 18 lat. Zarzut strony pozwanej opiera się na twierdzeniu, że złożenie przez matkę pozwanej oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na sumę 120.000 zł na rzecz (...) nie było objęte zezwoleniem udzielonym przez Sąd w postanowieniu z 17 stycznia 1997 r. wydanym w sprawie X. N. 996/96. Zdaniem Sądu I instancji pogląd ten nie znajduje jednak potwierdzenia w treści tego orzeczenia. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie sądu wiąże inne sądy, a jedną z konsekwencji tego przepisu jest m.in. to, że dokonując ustaleń w tej sprawie Sąd nie mógł nadawać postanowieniu z 17 stycznia 1997 r. innej treści niż ta, która wynika z literalnego brzmienia. Nie jest też dopuszczalne dokonywanie w tym procesie wykładni orzeczenia wydanego w sprawie X. N. 996/96, ponieważ do tego uprawniony jest wyłącznie Sąd, który postanowienie wydał - art. 352 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Z przytoczonych względów Sąd I instancji uznał, że prawomocne postanowienie z 17 stycznia 1997 r., którym sąd opiekuńczy zezwolił E. P. na obciążenie hipoteką nieruchomości przy ul. (...) bez ograniczenia co do sumy hipoteki, bez określenia terminu jej ustanowienia, bez wskazania wierzyciela hipotecznego oraz bez określenia zobowiązania, które miało być zabezpieczone tym ograniczonym prawem rzeczowym, czyni zadość wymogowi z art. 101 § 3 k.r.o. odnośnie każdego oświadczenia E. P. o obciążeniu hipoteką nieruchomości przy ul. (...), złożonego w imieniu małoletniej córki po dacie wydania tego postanowienia. Konsekwencją tego jest uznanie, że nie zachodzi wskazana przez pozwanych sprzeczność czynności prawnej z prawem, a dalej - nie zachodzi nieważność czynności polegającej na ustanowieniu w imieniu małoletniej hipoteki obciążającej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wraz z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na powoda przeszła także hipoteka obciążająca nieruchomość przy ul. (...) - art. 79 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Konsekwencją wynikającą z obciążenia nieruchomości hipoteką przysługującą powodowi jest możliwość dochodzenia przez niego zaspokojenia swojej wierzytelności z nieruchomości, z czego wynika ograniczenie odpowiedzialności dłużników rzeczowych - B. P. i M. W. - do udziałów w tej nieruchomości, jaka przysługuje każdemu z nich - art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wobec stwierdzenia, że pozwani B. P. i M. W. są dłużnikami rzeczowymi powoda, zaś dochodzona wierzytelność obejmuje świadczenie główne dłużników osobistych, zarzut przedawnienia był bezprzedmiotowy - art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Według Sądu Okręgowego dla zasadności powództwa nie miało też znaczenia czy dłużnicy rzeczowi byli zawiadamiani o niespłaceniu przez małżonków P. kredytu oraz postawieniu całej sumy w stan natychmiastowej wymagalności, ponieważ przepisy dotyczące hipoteki nie wymagają od wierzyciela podejmowania takich działań.

Z tych względów powództwo podlegało uwzględnieniu wraz ze zwrotem kosztów procesu – art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani B. P. i M. W., zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art. 101 § 3 k.r.o. poprzez jego wadliwą wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, iż: zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zwykły zarząd majątkiem małoletniego może dotyczyć każdego

oświadczenia opiekuna prawnego małoletniego po dacie wydania postanowienia; oraz, że dokonanie czynności prawnej będącej przedmiotem zezwolenia nie powoduje wygaśnięcia z mocy prawnej wydanego zezwolenia;

- art. 58 § 1 k.c. poprzez jego nie zastosowanie w sytuacji, gdy czynność prawna ustanowienia hipoteki jest bezwzględnie nieważna od początku;

- art. 199 k.c. poprzez uznanie, iż doszło do skutecznego ustanowienia na całości nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., w dniu 29 grudnia 1998 r. hipoteki na kwotę 120.000 zł zabezpieczającej umowę kredytu nr 203- (...) - (...) z 29 grudnia 1998 r., w sytuacji braku skutecznej zgody małoletniej współwłaścicielki nieruchomości B. P. na ustanowienie hipoteki.

W konkluzji wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Przyjmując odpowiedzialność dłużników rzeczowych w sprawie z powództwa (...) (...) Funduszu (...) z siedzibą w W. skierowanego przeciwko dwojgu dłużnikom osobistym i dwojgu dłużnikom rzeczowym, Sąd Okręgowy uznał, że postanowienie sądu opiekuńczego zezwalające na obciążenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., będącej w 1998 r. we współużytkowaniu wieczystym pozwanych dłużników rzeczowych M. W. i B. P. oraz E. P., po 1/3 części, bez wskazania wierzyciela hipotecznego oraz bez określenia zobowiązania, które miało być zabezpieczone hipoteką, spełnia wymogi z art. 101§ 3 k.r.i o. odnośnie każdego późniejszego oświadczenia E. P. działającej jako przedstawicielka ustawowa B. P. o obciążeniu tym ograniczonym parterem rzeczowym nieruchomości przy ul. (...) w Ł., złożonego w imieniu małoletniej córki.

Stanowiska takiego nie można podzielić.

Zgodnie z treścią art. 101§ 3 k.r.i o. rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko.

Funkcja tego przepisu wynika stąd, że interesy majątkowe małoletniego dziecka wymagają ochrony, do której co do zasady powołani są rodzice sprawiający władzę rodzicielską. Zwiększonej ochrony wymaga majątek dziecka w sytuacji podejmowania co do niego czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie wymienia enumeratywnie tego rodzaju czynności, ale przyjmuje się, że za takowe należy uznać czynności bezpośrednio rozporządzające (rzeczowe) lub zobowiązujące do rozporządzenia (obligacyjne), a dotyczące zbycia substancji majątkiem obciążenia go prawami rzeczowymi opróżnionymi lub zmiany jego przeznaczenia (tak Komentarz do Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, Wyd. Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2006 r., wydanie 3, pod red. K. Piaseckiego, str. 660).

Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.c. ograniczonym prawem rzeczowym jest między innymi hipoteka.

Niewątpliwie więc ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej współwłasność małoletniego dziecka wymaga zwiększonej ochrony w postaci uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego.

Zezwolenie sądu opiekuńczego jest konieczne dla skuteczności czynności prawnej, nie może być udzielone ex post, a czynność prawna dokonana bez zezwolenia sądu jest nieważna i nie może być konwalidowana (tak aktualna w odniesieniu do art. 101§ 3 k.r.i o. uchwała całej izby cywilnej SN z 24.06.1961 r., I Co 16/16, OSNCP 1963, nr 9, poz. 187).

Zezwolenie przewidziane w art. 101 § 3 k.r. i o. może mieć w zasadzie charakter ogólny, ale jeżeli jest to potrzebne dla prawidłowego prowadzenia gospodarstwa, czy przedsiębiorstwa. Jednakże to ogólne zezwolenie nie może obejmować generalnie wszystkich bliżej nieokreślonych czynności. Powinno przynajmniej określać ich kategorię czy warunki dokonywania (przedmiot: ceną).

Udzielając zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, sąd opiekuńczy ocenia nie tylko jej legalność tzn. zgodność z obowiązującymi przepisami, ale także celowość z gospodarczego punktu widzenia dla dobra dziecka. Oceny tej sąd dokonuje według stanu z daty orzekania (tak SN w orzeczeniu z 3.03.1949 r., C 159/49, PN 1949, nr 2, s.521).

W niniejszej sprawie strona powodowa wnosząc o zapłatę wobec dłużników rzeczowych odpowiadających w związku z zabezpieczeniem hipoteką spłaty kredytu udzielonego pozwanym M. P. i H. P., powoływała się na postanowienie Sądu Rejonowego w Łodzi jako sądu opiekuńczego, z dnia 17 stycznia 1997 roku, mocą którego sąd ten zezwolił E. P. na obciążenie hipoteką nieruchomości – lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) stanowiącego po 1/3 części współwłasności małoletnich dzieci: M. W. urodzonego (...) (...) oraz B. P. urodzonej (...)

Rację ma Sąd Okręgowy, iż w postanowieniu Sądu Rejonowego z 17.01.1997 r. nie ma ograniczenia co do sumy hipoteki, nie wskazano terminu jej ustanowienia, wierzyciela hipotecznego oraz nie określono zobowiązania, które miało być zabezpieczone tym ograniczonym prawem rzeczowym.

Nie można jednak podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że postanowienie to czyni zadość wymogowi z art. 101 § 3 k.r.i o. odnośnie każdego oświadczenia E. P. o obciążeniu hipoteką nieruchomości przy ul. (...) w Ł. złożonego w imieniu małoletnich dzieci po dacie wydania tego orzeczenia.

Po pierwsze w postanowieniu sąd zezwala na ustanowienie jednej hipoteki, a nie hipotek. Co prawda z treści orzeczenia nie wynika jakie zobowiązanie hipoteka ma zabezpieczać, ale skoro ustanowienie hipoteki jest czynnością jednorazową, a nie powtarzalną, a sąd ma oceniać celowość gospodarczą czynności z punktu widzenia dobra dziecka i ochrony jego interesów majątkowych, według stanu z datą orzekania, to oznacza, że sąd brał pod uwagę okoliczności wskazane przez przedstawicielkę ustawową małoletnich dzieci we wniosku w sprawie XII NsM 996/96, a wynikało z nich, że hipoteka miała zabezpieczać pożyczkę na kwotę 30.000 zł, której cel skonkretyzowano.

Skoro Sąd udzielając zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bada nie tylko, czy nie odbędzie się ona z uszczerbkiem dla majątku dziecka, ale także analizuje cel zamierzonej czynności (tak SN w wyrokach z 29.09.1998 r., II CKN 175/98 i z 19.11.2003 r., V CK 450/02), to oznacza, że nie może przeprowadzić takiej oceny co do nieskonkretyzowanych, nieprzewidzianych i niezamierzonych w dacie wydawania postanowienia przyszłych czynności, które nie mają charakteru powtarzalnych tak jak w ramach prowadzenia gospodarstwa, czy przedsiębiorstwa .

Zatem sąd opiekuńczy wydając zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletniego dziecka w oparciu o art. 101 § 3 k.r.i o. , może objąć nim wielokrotne, powtarzalne czynności, jeżeli jest to potrzebne dla prawidłowego prowadzenia gospodarstwa rolnego czy przedsiębiorstwa, określając jednakże ich rodzaj, czy kategorię oraz warunki dokonywania, natomiast zezwolenie także w odniesieniu do czynności rozporządzających, zobowiązujących do rozporządzenia, obciążających ograniczonymi prawami rzeczowymi jako czynności jednorazowych, może dotyczyć tylko konkretnej pojedynczej czynności prawnej.

Zatem mimo braku skonkretyzowania w postanowieniu z 17.01.1997 r. w sprawie XII NSM 996/96 sumy hipoteki, terminu jej ustanowienia, wierzyciela hipotecznego i zobowiązania, które hipoteka miała zabezpieczać, zezwolenie na ustanowienie hipoteki mogło obejmować tylko jedną czynność określoną we wniosku, a dotyczącą ustanowienia hipoteki zabezpieczającą zobowiązanie spłatą pożyczki w kwocie 30.000 zł. Taka czynność została zresztą dokonana

z wykorzystaniem zezwolenia sądu opiekuńczego, bowiem w dniu 26.11.1997 r. w akcie notarialnym sporządzonym przed A. S., nr rep. A (...)E. P. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz małoletniej córki B. P., na podstawie postanowienia z 17.01.1997 roku oraz M. W. złożyli świadczenia o ustanowieniu hipotek w kwocie 30.000 zł na rzecz (...) – Banku (...) – Oddział w Ł. i hipoteką tą obciążyli należące do nich udziały w nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), gdzie następnie został dokonany wpis tej hipoteki.

Zezwolenie z postanowienia z dnia 17 stycznia 1997 roku zostało w ten sposób niejako „skonsumowane” – jak trafnie podkreślili apelujący.

Zezwolenie to nie mogło być zatem następnie wykorzystane do dokonania w imieniu już tylko B. P. jako małoletniej, kolejnej czynności ustanowienia innej hipoteki, zabezpieczającej inne rozwiązanie o znacznie wyższej wartości.

Zatem ustanowienie hipoteki umownej zwykłej w kwocie 120.000 zł na rzecz (...) Banku (...) – (...)Oddział w Ł., w imieniu małoletniej B. P., jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka, bez zezwolenia sądu opiekuńczego, była nieważna z mocy prawa (art. 58 § 1 k.c.) i nie mogła być

Nota bene z treści aktu notarialnego z dnia 29.12.1998 r. sporządzonym przed notariuszem T. Ś., stanowiącym umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości na rzecz M. P. przez E. P. w zakresie 1/6, w którym jednocześnie M. P., M. W. i E. P. działająca w imieniu małoletniej córki B. P. złożyli oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), nie wynika, ażeby E. P. przedłożyła jakiegokolwiek postanowienie sądu opiekuńczego na ustanowienie hipoteki w imieniu małoletniego dziecka.

Na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych w akcie notarialnym z 29.12.1998 r. do księgi wieczystej nr KW (...) (obecny nr (...)) dokonano wpisu hipoteki umownej zwykłej w kwocie 120.000 zł obciążającej całą nieruchomość położoną przy ul. (...) w Ł. będącej we współużytkowaniu wieczystym M. P. w 3/6 części, M. W. w 1/6 części i B. P. w 2/6 częściach.

Uprawomocnienie się postanowienia o wpisie w księdze wieczystej powoduje powstanie domniemania, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tak SN w wyr. z 29.04.2010 r., IV CSK 459/09 nr LEX 678024).

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ukwł domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Domniemanie z art. 3 ukwł może być obalone nie tylko w procesie wywołanym powództwem opartym na art. 10 ukwł, ale także na żądanie zainteresowanego w każdym innym procesie (tak SN w orz. Z 20.03.2009r., II CSK 581/08 LEX nr 607 258).

Inaczej mówiąc, obalenie przewidzianego w art. 3 ukwł domniemania jest możliwe w każdym innym – poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ukwł) postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia (tak SN w post. z 4.02.2011 r., III CSK 146/10).

Zatem w procesie przeciwko dłużnikom rzeczowym o zapłatę należności zabezpieczonej hipoteką wpisana w księdze wieczystej dla nieruchomości wystarczające do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 ukwł jest skuteczne zakwestionowanie podstawy materialnoprawnej wpisu przez wykazanie jej nieważności.

Natomiast do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu (tak SN w wyroku z 9.11.2011 r., II CSK 104/11).

W niniejszej sprawie pozwana B. P. wykazała, że nieważne było złożone przez jej przedstawicielkę ustawową w jej imieniu oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym

małoletniej i jest to wystarczające do przyjęcia braku odpowiedzialności tej pozwanej jako dłużnika rzeczowego wobec wierzyciela hipotecznego.

Wieczyste użytkowanie zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawną kategorią własności, a kategorią praw rzeczowych ograniczonych, w związku z tym w wypadkach nieuregulowanych w art. 232 – 243 k.c. i w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste należy posługiwać się analogią do przepisów dotyczących treści i wykonywania własności (tak SN w orz. z 17.01.1974 r., III CRN 316/73 OSNC P 11/74 poz. 197).

W dalszym ciągu uzasadnienia Sąd Apelacyjny będzie się więc posługiwał kategorią własności i współwłasności w odniesieniu do użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W przypadku współwłasności w częściach ułamkowych każdy ze współwłaścicieli może odrębnie obciążać swój udział we współwłasności. Niezależnie od tego współwłaścicielom przysługuje uprawnienie do obciążania hipoteką wspólnej nieruchomości, wymaga to zgody wszystkich współwłaścicieli. Co do zasady, ustanowienie przez współwłaścicieli hipoteki obciążającej ich wspólną nieruchomość rodzi solidarną odpowiedzialność współwłaścicieli za ich dług rzeczowy (tak SA we Wrocławiu w wyroku z 6.09.2007r., I ACa 769/07).

Z zapisu z aktu notarialnego z dnia 29.12.1998 r. wynika, że współużytkownicy wieczysti ustanowili hipotekę na całej zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a nie na swoich udziałach. Wpis hipoteki do Księgi Wieczystej (...) dotyczy również całej nieruchomości.

Jak wynikało z wcześniejszych wywodów obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym jakim jest hipoteka stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Zgodnie z treścią art. 199 k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c. są bezwzględnie i nie mogą być później potwierdzone przez innych współwłaścicieli (tak SA w Poznaniu w wyr. z 7.02.2006r., I ACa 829/05, też komentarz do k.c., księga druga – własność i inne prawa rzeczowe, pod red. St. Rudnickiego, Wyd. Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2006 r., Wyd. 7, str. 265, 267).

Skoro zatem B. P. jako współwłaścicielka skutecznie nie wyraziła zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomości (wobec braku zezwolenia sądu opiekuńczego dla jej przedstawicielki ustawowej na dokonanie w imieniu małoletniej córki czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu), to ustanowienie hipoteki na całej nieruchomości stanowiącej przedmiot współużytkowania wieczystego, bez zgody jednego ze współużytkowników jest bezwzględnie nieważne.

Skoro tak, to M. W. jako dłużnik rzeczowy mógł się na te okoliczności powołać jako na przesłankę rozstrzygnięcia w procesie o zasądzenie od niego należności zabezpieczonej hipoteką nieważnie ustanowioną.

Pozostali pozwani odpowiadają za zobowiązanie jako dłużnicy osobiści.

Zatem wobec wykazania nieważności podstawy materialnoprawnej wpisu hipoteki umownej zwykłej do księgi wieczystej nr (...), należało uznać, że dłużnicy rzeczowi B. P. i M. W. obalili domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co było wystarczające w procesie o zasądzenie należności zabezpieczonej hipoteką, do przyjęcia braku podstaw ich odpowiedzialności za dług rzeczowy i oddalenia powództwa.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a w odniesieniu do kosztów postępowania apelacyjnego – na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.