

**Sygn. akt I ACa 408/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
Sędzia:	SA Ewa Mierzejewska
Sędzia:	SA Ewa Bazelan (spr.)
Protokolant	stażysta Anna Kłos

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2018 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki komandytowej w B.

przeciwko J. P., A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 17 listopada 2016 r. sygn. akt I C 1038/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo co do żądania odsetek od dnia (...) roku do dnia zapłaty oraz zastrzega pozwanym J. P. i A. P. prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości obciążonej hipoteką stanowiącej działkę nr (...) położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za II instancję.

I ACa 408/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w Lublinie:

I. zasądził solidarnie od J. P. i A. P. na rzecz (...) spółki komandytowej w B. kwotę (...) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia (...) roku do dnia zapłaty oraz kwotę (...) złote tytułem kosztów sądowych;

II. nakazał pobrać solidarnie od J. P. i A. P. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w (...) kwotę (...) złotych tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

W dniu (...)roku pomiędzy (...) spółką komandytową z siedzibą w B. a S. P., prowadzącym działalność pod firmą (...) została zawarta umowa w której S. P. uznał swój dług wobec spółki (...) w wysokości (...)złotych, który wynikał z zakupionych przez S. P. materiałów budowlanych.

W dniu (...)roku J. i A., małżonkowie P. w drodze (...)ustanowili na rzecz spółki (...) spółka komandytowa z siedzibą w B. hipotekę umowną do sumy(...)złotych na nieruchomości położonej w miejscowości K. gmina N., stanowiącej działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy w (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...) celem zabezpieczenia ceny z tytułu zakupionych przez S. P. - (...) J. P. materiałów budowlanych, uznanej umową z dnia (...)roku.

Ograniczone prawo rzeczowe w postaci h. u. do kwoty (...)złotych, zostało następnie wpisane w (...) (...) księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości należącej do J. i A. P. .

S. P. zobowiązał się spłacić dług, jednak nie uiszczył on na rzecz wierzyciela żadnych należności. Egzekucja prowadzona w stosunku do niego z wniosku spółki (...) okazała się bezskuteczna.

W związku z brakiem możliwości uzyskania spłaty zobowiązania przez S. P. pełnomocnik spółki (...) w dniu(...)roku skierował do J. i A. P. wezwanie do zapłaty kwoty (...)złotych. Mimo wezwania pozwani nie dokonali zapłaty .

Powyższy bezsporny stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane w uzasadnieniu dowody z dokumentów.

Sąd wskazał, że podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z jego treścią w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Sąd zaznaczył, że podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu ustanowienia hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i bez względu na to czy pomiędzy wierzycielem hipotecznym a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości) istnieje stosunek obligacyjny. Bezasadne są więc twierdzenia pozwanych, kwestionujące zasadność powództwa z powołaniem się na brak ich odpowiedzialności osobistej wobec nieporęczenia ani nie nieprzystąpienia do długu. Uprawnienia wynikające z ustanowienia hipoteki oznaczają, że przepis art. 65 ust. 1 u.k.w.h. przyznaje wierzycielowi hipotecznemu uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, powództwa o świadczenie – celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości. Wierzyciel hipoteczny w celu przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości, musi wcześniej uzyskać tytuł wykonawczy, więc tylko roszczenie o zapłatę, skierowane przeciwko dłużnikowi hipotecznemu zapewnia realizację jego uprawnień, przewidzianych przez prawo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003 r., sygn.V CK 19/02). Opiera się to na koncepcji tzw. obligacji realnej, według której, wierzyciel może z tytułu hipoteki żądać od właściciela nieruchomości zapłaty sumy hipoteki z ograniczeniem do przedmiotu hipoteki.

Tym samym Sąd nie uznał za trafne stanowiska pozwanych, że w przypadku niespełnienia świadczenia przez dłużnika osobistego, zobowiązanie dłużnika rzeczowego polega jedynie na obowiązku znoszenia egzekucji, a nie na obowiązku świadczenia polegającego na uiszczeniu na rzecz wierzyciela określonej kwoty pieniężnej. Dłużnik rzeczowy może, ale nie musi być dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Sens hipoteki wyraża się właśnie w tym, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedtem powinien jednak uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (tak m.in. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r., IV CK 606/03).

Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz (...) spółki komandytowej z siedzibą w B. kwotę (...)złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia (...)roku do dnia zapłaty. Z uwagi na fakt, iż pozwani są jedynie(...)ich odpowiedzialność jest ograniczona z tytułu ustanowionej na rzecz powoda h. u. ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), do kwoty (...)złotych.

Jako podstawę zasądzenia odsetek Sąd Okręgowy wskazał art. 476 k.c. i art. 481 § 1 k.c.

Natomiast o kosztach postępowania w sprawie orzeczono na podstawie 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 113 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.).

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani J. P. i A. P., którzy zaskarżyli wyrok w całości i zarzucili:

I. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj.:

- Art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegające na błędnej jego wykładni poprzez przyjęcie, iż dłużnicy rzeczowi nie będący jednocześnie dłużnikami osobistymi powoda zobowiązani są do świadczenia względem niego i w konsekwencji do zapłaty solidarnie kwoty (...) zł wraz z odsetkami;

II. naruszenie przepisu postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- Art. 319 k.p.c. poprzez brak zastrzeżenia przez Sąd I instancji wobec pozwanych, jako dłużników rzeczowych, prawa do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości obciążonej hipoteką.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. W przypadku nieuwzględnienia zarzutu zmierzającego do oddalenia powództwa, wnoszą o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez właściwe ograniczenie zakresu odpowiedzialności pozwanych, jako dłużników rzeczowych, do nieruchomości obciążonej hipoteką, ewentualnie, z ostrożności procesowej wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wobec nierozpoznania przez Sąd istoty sprawy, tj. kwestii ograniczonej do obciążonej nieruchomości odpowiedzialności pozwanych za dług S. P. z tytułu ustanowionej hipoteki.

W odpowiedzi na apelację powód (...) Spółka Komandytowa w B. wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja jest uzasadniona w części.

Sąd Okręgowy nie naruszył art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h.) w sposób wskazany w apelacji, gdyż, wbrew jej wywodom, hipoteka daje podstawę do zasądzenia od dłużnika rzeczowego który nie jest dłużnikiem osobistym kwoty zabezpieczonej nią wierzytelności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 roku, IV CK 606/03, Legalis 78354). Istotą hipoteki jest uprawnienie wierzyciela, który nie uzyskał zaspokojenia od dłużnika osobistego, do uzyskania zaspokojenia od dłużnika rzeczowego - do wysokości hipoteki - pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może w celu zaspokojenia wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. W tym celu koniecznym jest wytoczenie przeciwko dłużnikowi hipotecznemu powództwa o świadczenie.

Dlatego też Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że art. 65 u.k.w.h. dawał powodowi uprawnienie do wytoczenia przeciwko pozwany jako dłużnikom hipotecznym, powództwa o świadczenie – celem umożliwienia mu prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości.

Jednocześnie należy wskazać, że uzasadnione było jedynie wytoczenie powództwa o zasądzenie kwoty (...) zł (bez odsetek), gdyż hipoteka daje podstawę do wszczęcia egzekucji z nieruchomości jedynie do oznaczonej sumy pieniężnej - wysokości hipoteki. Dłużnik hipoteczny odpowiada za ewentualne odsetki tylko w granicach tej sumy.

Wynika to z art. 68 ust. 2 zdanie pierwsze i art. 69 u.k.w.h., które stanowią, że: hipoteka zabezpiecza wierzytelność **do oznaczonej sumy pieniężnej**. Hipoteka zabezpiecza **mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia** o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Z powyższego wynika, że oznaczona zgodnie z art. 68 ust. 2 u.k.w.h. suma hipoteki wyznacza górną granicę prawnorzeczowej odpowiedzialności właściciela obciążonej nią nieruchomości - zakreśla maksymalną granicę zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej wraz ze wszystkimi roszczeniami o świadczenia uboczne.

Tym samym uzasadnione jest zasądzenie od dłużnika rzeczowego, który nie jest dłużnikiem osobistym, tylko należności do wysokości sumy pieniężnej zabezpieczonej hipoteką W niniejszym wypadku była to zgodnie z(...)roku kwota (...) (k.14v).

Dlatego też brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie żądania zasądzenia odsetek, które wykraczają poza kwotę (...) zł i zakres odpowiedzialności pozwanych jako dłużników hipotecznych. Świadczy to o naruszeniu przez Sąd Okręgowy prawa materialnego (wyżej wskazanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece), co Sąd II instancji uwzględnił z urzędu. Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo co do żądania odsetek.

Ponadto skarżący słusznie zarzucili Sądowi Okręgowemu brak zastosowania art. 319 k.p.c., zgodnie z którym: jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności.

Powszechnie przyjmuje się, że przewidziane w art. 319 k.p.c. zastrzeżenie Sąd jest obowiązany zamieścić w wyroku z urzędu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22.10.1977 roku, VI CR 335/77, OSNC 1978 z. 9 poz. 159, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 11.02.1015 roku, I ACa 738/14, Legalis) i to nawet gdyby okoliczność decydująca o ograniczeniu odpowiedzialności ujawniła się lub powstała w toku postępowania apelacyjnego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego: z dnia 29 kwietnia 2011 roku I CSK 439/10, Legalis nr 385423 i powoływane tam orzecznictwo). Jest to uzasadnione obowiązującą z mocy art. 837 k.p.c. zasadą, według której dłużnik może powoływać się na ograniczenie odpowiedzialności tylko wówczas, gdy ograniczenie to zostało zastrzeżone w tytule wykonawczym (wyrok Sądu Najwyższego dnia 7 maja 1972 r., I PR 426/70, OSNCP 1972 nr 4, poz. 67).

Dlatego też z uwagi na to, że z tytułu hipoteki wierzyciel może żądać od właściciela nieruchomości zapłaty sumy hipotecznej ale z ograniczeniem do przedmiotu hipoteki Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I wprowadzając w nim prawo pozwanych do powoływania się na to ograniczenie.

W pozostałym zakresie apelację oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

Apelacja pozwanych została w części uwzględniona, a w części oddalona, wobec czego każda ze stron jest w części wygrywającą, a w części przegrywającą postępowanie odwoławcze i tym samym zachodziła podstawa z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. do wzajemnego zniesienia kosztów procesu za drugą instancję, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.