

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III C 66/15 z powództwa R. J. przeciwko M. Z. (1), M. Z. (2) oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1 uwzględnił powództwo w ten sposób, że stwierdził nieważność umowy o ustanowienie prawa użytkowania z dnia 2 stycznia 2014 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego o numerze repertorium A Nr 5/2014 przez notariusza A. S., zawartej między pozwanymi oraz w punkcie 2 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3017 zł z tytułu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że wyżej przywołana umowa jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z dyspozycją art. 210 § 1 k.s.h., gdyż umowa ta została zawarta między (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. a członkiem jej zarządu, tj. M. Z. (2), bez zachowania wymogu ustawowego, zgodnie z którym przy zawieraniu tego rodzaju umowy spółka powinna być reprezentowana przez radę nadzorczą lub pełnomocnika powołanego uchwałą zgromadzenia wspólników, podczas gdy pozwana spółka przy zawieraniu umowy z dnia 2 stycznia 2014 roku była reprezentowana przez prokurenta.

Sąd Rejonowy ocenił także, że po stronie powoda istniał interes prawny uzasadniający wystąpienie z powództwem o ustalenie nieważności wyżej opisanej umowy (art. 189 k.p.c.). W ocenie sądu I instancji tego rodzaju interes w odniesieniu do powoda polegał na tym, że przysługuje mu ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej obciążającej trzy nieruchomości, na których ustanowione zostało w drodze wyżej opisanej umowy pozwanych prawo użytkowania na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. Sąd Rejonowy uznał, że stwierdzenie nieważności wyżej opisanej umowy pozwoli powodowi skutecznie zaspokoić zabezpieczone hipoteką łączną roszczenie.

Apelację od wyżej opisanego wyroku Sądu Rejonowego złożyli wszyscy pozwani, którzy zarzucili sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 189 k.p.c. polegające na uznaniu, że powód posiada interes prawny w ustaleniu nieważności opisanej wyżej umowy zawartej przez pozwanych,
2. naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie przyczyn, dla których Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności dowodom wskazanym przez pozwanych, tj. złożonym przez nich do akt sprawy operatom szacunkowym.

W oparciu o tak sformułowane zarzut skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanych podlega oddaleniu jako bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i rozważania natury prawnej poczynione przez Sąd Rejonowy, które jednak wymagają uszczegółowienia w zakresie dotyczącym istnienia interesu prawnego po stronie powoda.

Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny należy uzupełnić o ustalenie na podstawie załączonych do pozwu i niekwestionowanych przez pozwanych wydruków z systemu elektronicznego zawierających treść wpisów w księgach wieczystych (k. 20-38 akt sprawy), iż w odniesieniu do wszystkich trzech nieruchomości opisanych w pozwie, które zostały obciążone ustanowieniem użytkowania na rzecz pozwanej spółki i ustanowieniem hipoteki łącznej na rzecz powoda, prawo użytkowania zostało ujawnione przez wpis do właściwej księgi wieczystej na skutek wniosku

złożonego, zanim został złożony wniosek o wpis hipoteki ustanowionej na rzecz powoda. I tak, w przypadku nieruchomości przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działkę gruntu o numerze 56/6, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), wniosek o wpis prawa użytkowania ustanowionego na rzecz pozwanej spółki został złożony w dniu 7 stycznia 2014 roku (k. 36), natomiast wniosek o wpis hipoteki ustanowionej na rzecz powoda został złożony w dniu 21 lutego 2014 roku (k. 38). W tych samych datach zostały złożone analogiczne wnioski dotyczące wpisu prawa użytkowania mającego obciążać prawo użytkowania wieczystego przysługujące M. i M. Z. (1) na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., złożonej z działek gruntu o numerach 17/19, 17/30, 17/26, 17/28, 16/30 i 56/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) (k. 24) i prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej w Ł. stanowiącej działkę gruntu o numerze 45/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) (k. 30), jak również wnioski dotyczące wpisu przysługującej powodowi hipoteki umownej łącznej na wyżej opisanych prawach użytkowania wieczystego (k. 26 i k. 32).

W dalszej kolejności zaznaczyć należy, że umowa o ustanowienie prawa użytkowania zawarta przez pozwanych w dniu 2 czerwca 2015 roku istotnie dotknięta jest nieważnością z uwagi na jej sprzeczność z dyspozycją art. 210 § 1 k.s.h., czego zresztą pozwani ani na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym ani w złożonej przez siebie apelacji nie kwestionowali. Dodać należy, że w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 210 § 2 k.s.h., gdyż z dotyczącego pozwanej spółki odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS wynika, iż pozwana M. Z. (2), będąca prezesem zarządu spółki, jest jednym z kilku wspólników spółki, a zatem nie jest jedynym wspólnikiem spółki, o jakim mowa w art. 173 k.s.h.

Odnosząc się do zarzutów zgłoszonych w apelacji stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż po stronie powoda istnieje interes prawny uzasadniający wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie (art. 189 k.p.c.). Najogólniej rzecz ujmując, interes prawny w ustaleniu istnienia lub nieistnienia danego prawa występuje po stronie powoda, jeżeli wyrok uwzględniający tego rodzaju powództwo wywrze pozytywny skutek w sferze prawnej powoda (por. I. Kunicki w: Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz, red. A. Góra-Błaszczkowska, Warszawa 2013, s. 525). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego w zakresie dotyczącym powoda (por. B. Czech w: Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz do artykułów 1 – 366, red. K. Piasecki, Warszawa 2010, s. 1019 oraz przywołane tam orzecznictwo sądowe i literatura).

Wskazać należy, że R. J. będącemu powodem w niniejszej sprawie przysługuje hipoteka umowna łączna zabezpieczająca zwrot pożyczki udzielonej przez niego „Art-Dom M.M. Z.” Spółce jawnej z siedzibą w Ł., której współnikami są pozwani M. i M. Z. (1), przy czym hipoteka ta obciąża prawo własności wyżej opisanej nieruchomości, dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...) oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których urządzone są księgi wieczyste o numerach (...). Z kolei pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przysługuje prawo użytkowania ustanowione na pierwszej z wyżej wymienionych nieruchomości oraz na użytkowaniu wieczystym ustanowionym na dwóch pozostałych nieruchomościach.

Stosownie do treści art. 249 § 1 k.c., jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej, co jednak z uwagi na treść art. 249 § 2 k.c. nie uchybia przepisom, które określają pierwszeństwo w sposób odmienny. W odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej przepisem takim jest art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. poz. 707 z 2013 roku), zgodnie z którym w odniesieniu do tego rodzaju praw o pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Stosownie do treści art. 626⁶ § 1 k.p.c. chwilą taką jest chwila wpływu wniosku do właściwego sądu prowadzącego daną księgę wieczystą. W świetle wyżej przywołanych ustaleń oznacza to, że w odniesieniu do wszystkich trzech wyżej wymienionych nieruchomości prawu użytkowania ustanowionemu w umowie pozwanych z dnia 2 stycznia 2014 roku przysługuje wyższe pierwszeństwo w stosunku do hipoteki umownej łącznej ustanowionej na rzecz powoda, skoro wnioski o ujawnienie tego pierwszego prawa zostały złożone we właściwym sądzie w dniu 7 stycznia 2014 roku, natomiast wnioski dotyczące ujawnienia hipoteki przysługującej powodowi zostały złożone w dniu 21 lutego 2014 roku.

Już samo ustalenie, że powodowi przysługuje ograniczone prawo rzeczowe (hipoteka) o niższym stopniu pierwszeństwa niż ograniczone prawo rzeczowe ustanowione opisaną w pozwie umową zawartą przez pozwanych, pozwala na przypisanie powodowi interesu prawnego uzasadniającego wystąpienie z powództwem w sprawie niniejszej. Doprowadzenie przez powoda do ustalenia nieważności wyżej opisaney umowy zawartej przez pozwanych oznaczać bowiem będzie, że hipoteka przysługująca powodowi uzyska stopień pierwszeństwa wyższy niż wynikałoby to z obecnej treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla trzech wyżej wymienionych nieruchomości.

Okoliczność powyższa ma zasadnicze znaczenie dla oceny, czy powodowi przysługuje interes prawny uzasadniający złożenie powództwa w niniejszej sprawie, a to z uwagi na treść art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 1000, 1025 i 1026 k.p.c. Pierwszy z wyżej przywołanych przepisów stanowi o tym, że zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości obciążonej hipoteką następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Z kolei treść art. 1025 § 1 pkt 5) k.p.c. przesądza o tym, że z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości zaspokajają się w szczególności należności zabezpieczone hipoteką oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem wpisu o wszczęciu egzekucji. Ten ostatni przepis koresponduje z treścią art. 1000 § 1 k.p.c., zgodnie z którą z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa ciężące na nieruchomości, a w ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia. Prawo użytkowania pozostaje w mocy mimo przysądzenia prawa własności (względnie prawa użytkowania wieczystego) na rzecz nabywcy licytacyjnego jedynie w wypadkach określonych w art. 1000 § 3 k.p.c., jednakże brak jest podstaw do przyjęcia, że przepis ten znajduje zastosowanie w sprawie niniejszej, gdyż każda z trzech wyżej wymienionych nieruchomości obciążona jest – na rzecz innego podmiotu niż powód – hipoteką o wyższym stopniu pierwszeństwa niż prawo użytkowania ustanowione na rzecz pozwanej spółki (por. k. 25-26, 31-32 i 37-38), tj. hipoteką na rzecz (...) S.A., wniosek o wpisanie której złożono jeszcze w 2008 roku. Brak też podstaw do przyjęcia, że wartość prawa użytkowania ustanowionego na rzecz pozwanej spółki w razie prowadzenia egzekucji z wyżej opisanych nieruchomości znajdzie pełne pokrycie w cenie nabycia nieruchomości przez licytanta (art. 1000 § 3 k.p.c. in fine).

Z uwagi na treść art. 1026 k.p.c. w zw. z art. 1025 § 1 pkt. 5) k.p.c. oznacza to, że co do zasady w razie prowadzenia egzekucji z jednej z trzech wyżej wymienionych nieruchomości należność zabezpieczona hipoteką przysługującą powodowi uzyska zaspokojenie tylko o tyle, o ile pozostanie jakakolwiek część ceny nabycia po pokryciu kosztów egzekucyjnych (art. 1025 § 1 pkt. 1 k.p.c.) i kwoty stanowiącej równowartość prawa użytkowania ustanowionego na rzecz pozwanej spółki, któremu przysługuje wyższe pierwszeństwo niż hipotece ustanowionej na rzecz powoda. Oznacza to, że powód w sposób oczywisty posiada interes prawny uzasadniający ustalenie nieważności umowy, na podstawie której zostało ustanowione prawo użytkowania na rzecz pozwanej spółki. Dodać należy, że interes ten istnieje po stronie powoda także wówczas, jeśli założyć, że dojdzie do zastosowania w odniesieniu do tego prawa użytkowania normy prawnej zawartej w art. 1000 § 3 in fine k.p.c., gdyż wówczas wprawdzie prawo użytkowania pozostaje w mocy, jednakże zostaje zaliczone na cenę nabycia, co oznacza, że o jego równowartość podlega zmniejszeniu ta część ceny nabycia, która pozostaje do podziału między wierzycieli i osoby, którym przysługują inne prawa obciążające daną nieruchomość.

Wyżej uzasadnionej oceny, zgodnie z którą powodowi przysługuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., nie zmienia w jakimkolwiek stopniu podniesiony przez skarżących argument, zgodnie z którym hipoteka łączna przysługująca powodowi obciąża – obok trzech wyżej wymienionych nieruchomości, na których ustanowiono prawo użytkowania na rzecz pozwanej spółki – także dwie inne nieruchomości, których nie obciążono tego rodzaju prawem. Zaznaczyć należy, że w przypadku ustanowienia hipoteki łącznej to do uprawnionego wierzyciela należy wybór, z której z nieruchomości obciążonych tą hipoteką chce zaspokoić swoje roszczenie (art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zwiększenie możliwości zaspokojenia roszczeń wierzyciela hipotecznego z którejkolwiek z obciążonych hipoteką łączną nieruchomości leży w interesie prawnym tego wierzyciela i wystarcza dla przypisania mu interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., uzasadniającego wystąpienie z powództwem o ustalenie nieistnienia innego ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego chociażby tylko jedną z nieruchomości obciążonych hipoteką łączną przysługującą powodowi. Dla przypisania powodowi w takiej sytuacji interesu prawnego nie ma zatem znaczenia podnoszona przez pozwanych w apelacji kwestia wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości,

gdyż uprawnienie wierzyciela hipotecznego obejmuje kompetencję do dokonania swobodnego wyboru jednej z nieruchomości obciążonych hipoteką łączną jako przedmiotu zaspokojenia jego roszczenia.

Dla dokonania oceny, zgodnie z którą powodowi przysługuje interes prawny uzasadniający wystąpienie z powództwem w niniejszej sprawie, nie ma znaczenia także kolejna okoliczność podniesiona przez pozwanych, tj. ich twierdzenie, iż wierzytelność powoda zabezpieczona hipoteką (tj. wierzytelność z tytułu pożyczki udzielonej przez powoda na rzecz Art-Dom M. M. (...) Spółki jawnej z siedzibą w Ł.) nie jest przez pozwanych kwestionowana. Niepewność dotycząca sytuacji prawnej powoda, która uzasadnia wystąpienie przez powoda z roszczeniem w niniejszej sprawie, nie odnosi się bowiem do istnienia wyżej przywołanego stosunku obligacyjnego, którego stroną nie jest zresztą żaden z pozwanych lecz osoba trzecia, lecz ma związek z ograniczeniem możliwości zaspokojenia wierzytelności powoda w ramach realizacji przysługującego mu zabezpieczenia rzeczowego, tj. hipoteki obciążającej nieruchomości należące do pozwanych M. i M. Z. (1).

Skarżący twierdzili także, iż wystąpienie przez powoda z powództwem w sprawie niniejszej narusza zasady współżycia społecznego, gdyż uwzględnienie tego powództwa przez Sąd może zakłócić realizację układu, który zamierza zawrzeć ze swoimi wierzycielami w ramach upadłości układowej (...) M.M. (...) Spółka jawna z siedzibą w Ł., tj. niebędąca pozwaną spółka, której współnikami są pozwani M. i M. Z. (1). W odniesieniu do tego zarzutu skarżących należy stwierdzić, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż zasady współżycia społecznego wymagają od powoda, aby odstąpił od realizacji przysługujących mu uprawnień po to, aby pozwani mogli uzyskać dochody, które mieliby przeznaczyć na poprawę sytuacji finansowej innego podmiotu gospodarczego i uchronienie go przed upadłością likwidacyjną. Dodać także należy, że argumentacja skarżących ma charakter wyłącznie hipotetyczny, gdyż żaden układ wyżej wskazanej spółki jawnej z jej wierzycielami w postępowaniu upadłościowym nie został zawarty. Co więcej, stwierdzić należy, że roszczenie o ustalenie przez sąd obiektywnie istniejącego stanu prawnego co do zasady nie może zostać uznane za naruszające zasady współżycia społecznego.

Na marginesie rozważań zaznaczyć należy, że możliwość wytoczenia powództwa o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, w zakresie obciążających tę nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych i ich pierwszeństwa, nie wyłącza interesu prawnego wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka wpisana na niższym miejscu, w dochodzeniu ustalenia nieważności czynności prawnej dotyczącej ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego z wyższym pierwszeństwem do danej księgi wieczystej (por. uchwała SN z dnia 14 marca 2014 roku, III CZP 121/13, OSNC nr 2 z 2015 roku, poz. 15 – uchwała ta dotyczy dwóch hipotek o różnym stopniu pierwszeństwa, jednakże należy ją odnieść do wszelkich ujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych). Podzielić należy pogląd, zgodnie z którym orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej będzie miało znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości. Powództwo o ustalenie i powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stanowią dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzających do osiągnięcia co najmniej częściowo innych celów. O wyborze efektywnego, z punktu widzenia zamierzonych celów, środka ochrony prawnej decyduje w takiej sytuacji wyłącznie zainteresowany, tj. powód.

Drugi z podniesionych w apelacji zarzutów, tj. zarzut niewskazania przyczyn, dla których Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności dowodom wskazanym przez pozwanych (tj. złożonym przez nich do akt sprawy operatom szacunkowym) również nie jest uzasadniony, gdyż ze względów wyżej przedstawionych okoliczność, dla której wykazania pozwani złożyli dokumenty prywatne w postaci operatów szacunkowych, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wartość rynkowa dwóch innych nieruchomości niż nieruchomości, których dotyczy sprawa niniejsza, nie ma znaczenia dla przypisania powodowi interesu prawnego uzasadniającego wytoczenie powództwa w sprawie niniejszej. Niezależnie od tego należy zaznaczyć, że przedstawione przez powodów dokumenty prywatne z uwagi na treść art. 245 k.p.c. i tak nie mogłyby zostać uznane za dowód na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości, gdyż są one jedynie dowodem na to, że autor operatu złożył określonej treści oświadczenie.

Wobec powyższego, apelacja pozwanych na podstawie art. 385 k.p.c., podlegała oddaleniu.

Z uwagi na oddalenie apelacji skarżący – będący współuczestnikami materialnymi – jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne zostali na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążeni solidarnym obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu wywołanym apelacją w wysokości 1200 zł, których wysokość ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 5 obowiązującego w dacie złożenia apelacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490).