

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zapłatę ewentualnie o zobowiązanie do złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 27 sierpnia 2013 r.

***Czy wierzyciel hipoteczny ma legitymację procesową do dochodzenia odszkodowania od sprawcy szkody na podstawie art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami) i jeżeli tak, to czy może on żądać zapłaty odszkodowania na swoją rzecz czy też jego roszczenie winno ograniczać się do żądania zobowiązania złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego?***

### Uzasadnienie

Powódka Huta [...] Spółka Akcyjna w S. domagała się w pozwie zasądzenia od pozwanej K. Spółki Akcyjnej w K. kwoty 3 798 962 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2012r. ewentualnie nakazania pozwanej Spółce złożenia tej sumy do depozytu sądowego. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa wobec braku legitymacji procesowej powodowej Huty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w K. ustalił, że G. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w B. Nieruchomość ta obciążona jest hipoteką umowną łączną kaucyjną o łącznej wysokości 9 700 000 złotych na rzecz powódki Huty [...] Spółki Akcyjnej w S.

W 2011r. na nieruchomości obciążonej hipoteką wystąpiły szkody górnicze, które w konsekwencji doprowadziły do znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości oraz zmniejszenia bezpieczeństwa hipoteki.

Ze sporządzonego przed powstaniem szkód górniczych operatu szacunkowego, którego wierzyciel hipoteczny zażądał od użytkownika wieczystego, wynikało że wartość nieruchomości wynosiła wówczas 9 700 000 złotych.

Pismem z dnia 31 lipca 2012r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty, w odpowiedzi na co pozwana w postępowaniu przedsądowym zaproponowała częściowe naprawienie szkody, nie kwestionując swojej za nią odpowiedzialności. Pismem z dnia 5 listopada 2012r. powódka po raz wtóry wezwała pozwaną do zapłaty bądź zawarcia ugody.

Obecnie – wszczęte z wniosku syndyka masy upadłości – postępowanie ugodowe pomiędzy G. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w K. a pozwaną jest nadal w toku.

W oparciu o powyższe ustalenia uznał Sąd Okręgowy, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem powódka nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z objętym pozwem roszczeniem.

W pierwszej kolejności wskazał Sąd, że powódka jako podstawę swojego roszczenia podała przepis art. 91 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r., poz. 707, tekst jednolity), niemniej jednak nie można uznać, by stanowił on źródło uprawnienia wierzyciela hipotecznego do wstąpienia w prawa właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką, a zatem powódka na tej podstawie nie może żądać naprawienia szkody od osoby trzeciej.

Sąd pierwszej instancji nie dopatrył się również zaistnienia przesłanek z art. 92 tejże ustawy, zgodnie z którym wierzycielowi hipotecznemu przysługuje uprawnienie do wyznaczenia właścicielowi nieruchomości obciążonej odpowiedniego terminu do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego albo do ustanowienia dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego, jeżeli na skutek okoliczności, za które właściciel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki.

Kolejnym z analizowanych przez Sąd pierwszej instancji przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982r. był art. 93, który daje wierzycielowi hipotecznemu możliwość wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym względem osób trzecich odpowiedzialnych za szkodę. Jednakże także w treści tego przepisu Sąd Okręgowy

nie dopatrył się podstaw do przyjęcia, że wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania wobec osób trzecich odpowiedzialnych za zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej hipoteką.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka Huta [...] Spółka Akcyjna w S. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 91 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy powódka nie domagała się zaniechania działań zagrażających bezpieczeństwu hipoteki a zapłaty odszkodowania, art. 93 tej ustawy w zw. z art. 333 kc i art. 330 kc poprzez uznanie, że wierzycielowi hipotecznemu nie przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia naprawienia szkody od jej sprawcy za zmniejszenie wartości nieruchomości naruszającej bezpieczeństwo hipoteki, a legitymacja taka przysługuje jedynie właścicielowi nieruchomości obciążonej. Zarzuciła również naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki, które zmierzały do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy oraz art. 278 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który to dowód w celu oszacowania wysokości szkody był niezbędny.

W odpowiedzi na apelację pozwana K. Spółka Akcyjna w K. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Przy rozpoznaniu apelacji wystąpiło budzące poważne wątpliwości zagadnienie prawne, którego rozstrzygnięcie ma bezpośredni wpływ na mające zapaść orzeczenie. Wątpliwości te koncentrują się na kwestii legitymacji procesowej wierzyciela hipotecznego, a mianowicie, czy jest on legitymowany czynnie do dochodzenia odszkodowania od sprawcy szkody na podstawie art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r., poz. 707, tekst jednolity), a jeżeli takową posiada, to czy może on żądać zapłaty odszkodowania na swoją rzecz, czy też jego roszczenie winno ograniczać się do żądania zobowiązania złożenia świadczenia do depozytu sądowego.

Przyczyną oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy było przyjęcie, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanej K. zapłaty odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości naruszającego bezpieczeństwo hipoteki, które nastąpiło na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada (art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece). Pozostałe analizowane przez Sąd pierwszej instancji przepisy (art. 91 i 92

tego aktu prawnego) nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przedstawione przez strony okoliczności faktyczne i sformułowane żądanie pozwu nie pozwalały na ich zastosowanie. Zbędna była zatem ich ocena przez Sąd Okręgowy.

Powódka domagała się w niniejszej sprawie zapłaty (nie zaś zaniechania oddziaływania przez pozwaną na nieruchomości, o którym mowa w art. 91 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) ewentualnie nakazania pozwanej złożenia określonej sumy do depozytu sądowego z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości naruszającego bezpieczeństwo hipoteki, na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada (nie zaś z tytułu szkód, za które właściciel odpowiada, która to sytuacja objęta jest dyspozycją normy z art. 92 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Z tych względów podstawą prawną roszczenia powodowej Spółki mógł być jedynie art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r., który stanowi jeden ze środków ochrony hipoteki.

Kwestią nierozstrzygniętą zarówno w judykaturze (brak orzecznictwa w tym zakresie) jak i w piśmiennictwie (istnienie poglądów przeciwstawnych) pozostaje zakres ochrony udzielonej przez ustawodawcę w art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. wierzycielowi hipotecznemu. Przepis ten stanowi, że w przypadkach w nim przewidzianych hipoteka obejmuje przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody.

W pierwszym rzędzie – jako najdalej idący – przytoczyć wypada wyrażony w piśmiennictwie pogląd, według którego uprawnionym do wykonywania roszczeń odszkodowawczych objętych hipoteką jest wyłącznie właściciel nieruchomości, natomiast wierzyciel hipoteczny ponosi ryzyko, iż właściciel przeznaczy uzyskane odszkodowanie na inne cele niż naprawienie szkody i przywrócenie wartości nieruchomości (tak T. Czech, Hipoteka. Komentarz., Warszawa 2011, str. 481). Stanowisko to jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego nie wydaje się słuszne, albowiem pozbawia ono wierzyciela hipotecznego, którego hipoteka obejmuje z mocy art. 93 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody, możliwości skorzystania z sądowej ochrony ustanowionej na jego rzecz ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Oczekiwanie wierzyciela na wytoczenie stosownego powództwa przez właściciela nieruchomości bądź też na przeznaczenie przez niego uzyskanego w postępowaniu sądowym odszkodowania na remonty i naprawy przeczyłoby istocie ochrony hipoteki

ustanowionej w przepisach art. 88 – 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r., zwłaszcza zważywszy na fakt, że właścicielowi może w ogóle nie zależeć na zachowaniu w stanie niezmienionym przedmiotu zabezpieczenia (nieruchomości).

W piśmiennictwie pojawiły się również poglądy przeciwstawne, zgodnie z którymi, przepis art. 93 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi podstawę do wstąpienia wierzyciela hipotecznego w prawa przysługujące właścicielowi nieruchomości obciążonej wobec podmiotu wyrządzającego szkodę w nieruchomości (por. H. Ciepła, E. Bałań – Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej., Oficyna a Wolters Kluwer business, Kraków 2007, str. 104 – 105, S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz., Lexis Nexis, Warszawa 2010, str. 308 – 309). Stanowisko to jednak zdaje się zbyt daleko idące, zważywszy zwłaszcza na fakt, iż właściciel nieruchomości nie traci własnych roszczeń odszkodowawczych wobec osoby odpowiedzialnej za ich wystąpienie, a nadto wierzyciel hipoteczny z zabezpieczenia hipotecznego skorzystać może dopiero po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej.

Trafnie jednak – jak się wydaje – wskazuje się w piśmiennictwie, że do ewentualnie przysługujących wierzycielowi rzeczowemu z tego tytułu roszczeń zastosowanie w drodze analogii znajdują przepisy o zastawie na prawach (art. 330 kc, art. 333 – 335 kc), z których wynika, że zastawnik może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania prawa obciążonego zastawem, do odbioru zaś świadczenia uprawnieni są zastawca wierzytelności i zastawnik łącznie, a każdy z nich może żądać spełnienia świadczenia do rąk ich obu łącznie albo złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego. Regulacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie ma bowiem kompleksowego i wyczerpującego charakteru. Kodeks cywilny w Księdze Drugiej reguluje wszak własność i inne prawa rzeczowe (w tym również ograniczone, jakim jest hipoteka). Nadto wskazać również trzeba, że przepis art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje, że przedmiotem hipoteki może być przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody, o jakim mowa w art. 93 tego aktu prawnego. Przedmiotem hipoteki może być natomiast wierzytelność zabezpieczona hipoteką (art. 65 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i

hipotece). Istota tej hipoteki polega na tym, że wierzyciel, który uzyskał wpis takiej hipoteki, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej i dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.

Objęcie w art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. hipoteką również przysługującego właścicielowi roszczenia o naprawienie szkody (w istocie „hipoteki na roszczeniu”) nie odpowiada jednakże instytucji subintabulatu z art. 65 ust. 2 pkt 3 (tj. hipotece na wierzytelności hipotecznej) – która na gruncie tej ustawy mogłaby zostać uznana za podobną do hipoteki na roszczeniu – natomiast pod względem konstrukcyjnym zbliżone jest najbardziej do zastawu na prawach.

Z tych względów, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w przepisach regulujących to właśnie ograniczone prawo rzeczowe można *per analogiam* poszukiwać uprawnień przysługujących wierzycielowi hipotecznemu wobec sprawcy szkody w przypadku wystąpienia okoliczności z art. 93 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W doktrynie istnieją jednakże odmienne poglądy dotyczące rodzaju roszczeń, które z mocy przepisów o zastawie na prawach, mogłyby przysługiwać wierzycielowi hipotecznemu.

Część autorów stoi na stanowisku, że może on dochodzić odszkodowania wprost od sprawcy szkody, innymi słowy, że przysługuje mu roszczenie przeciwko osobie wyrządzającej szkodę w nieruchomości obciążonej na jego rzecz hipoteką o zapłatę odszkodowania do jego rąk (por. H. Ciepla, E. Bałań – Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej., Oficyna a Wolters Kluwer business, Kraków 2007, str. 104 – 105 oraz tychże Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2011, str. 138, S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz., Lexis Nexis, Warszawa 2010, str. 308 – 309, B. Swaczyna, Hipoteka Umowna., Oficyna a Wolters Kluwer business, str. 400 – 401, K. Piasecki, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz., Oficyna Wydawnicza Branta, str. 176 – 177, I. Heropolotańska, A. Tułodziecka, K. Ryćków – Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz., Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2013r., str. 405 – 406, J. Pisuliński w: System Prawa Prywatnego, Tom 4, Prawo rzeczowe pod red. E. Gniewka, Wydawnictwo C. H. Beck Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2012,

str. 700 – 701). Stanowisko takie może jednak budzić wątpliwości, skoro właściciel nieruchomości (w rozpoznawanej sprawie użytkownik wieczysty) będącej przedmiotem hipoteki zostałby obciążony ryzykiem związanym z wykorzystaniem we właściwym celu przez wierzyciela hipotecznego ewentualnie zasądzonego na rzecz tego ostatniego świadczenia. Podkreślić zaś trzeba, że ochrona prawa własności nieruchomości (czy jak w sprawie niniejszej użytkownika wieczystego) jest dalej idąca aniżeli uprawnień wierzyciela wynikających z ustanowienia hipoteki na tejże nieruchomości.

Wedle natomiast kolejnego wyrażonego w doktrynie poglądu wierzyciel hipoteczny nie może żądać zapłaty do swoich rąk przysługującego właścicielowi odszkodowania. Może jednak – w drodze analogicznego stosowania art. 333 kc i 335 § 1 kc – żądać złożenia go do depozytu sądowego lub żądać przelewu na niego wierzytelności o odszkodowanie do wysokości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (tak M. Kućka w: Hipoteka po nowelizacji. Komentarz., pod red. J. Pisulińskiego, Lexis Nexis, Warszawa 2011, str. 408).

W tym stanie rzeczy, wobec rozbieżności literatury i braku orzecznictwa, Sąd Apelacyjny powziął wątpliwość, czy wierzyciel hipoteczny jest legitymowany czynnie do dochodzenia odszkodowania od sprawcy szkody na podstawie art. 93 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r., poz. 707, tekst jednolity), a jeżeli takową posiada, to czy może on żądać zapłaty odszkodowania na swoją rzecz, czy też jego roszczenie winno ograniczać się do żądania zobowiązania złożenia świadczenia do depozytu sądowego.

Z tych względów, podstawie art. 390 § 1 kpc, przedstawiono Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne o treści jak w sentencji postanowienia.

/km/