

Sygn. akt **V Ca 288/21**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz
Sędziowie:	Joanna Machoń Dorota Bassa

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2021 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **B. Z.**

przeciwko (...) **Bank S. A. w W.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Pruszkowie

z dnia 17 listopada 2020 r., sygn. akt I C 430/20

1. oddała apelację;

2. zasądza od B. Z. na rzecz (...) Bank S.A. w W. kwotę 3.750 zł (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 288/21

UZASADNIENIE

W dniu 20 marca 2020 r. powódka B. Z. wniosła pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki umownej zwykłej na sumę 1 778 400 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej na sumę 1 244 880 zł ustanowionej na rzecz (...) Bank S.A. w W. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że zgodnie z art. 95 ust. 3 Prawa bankowego podstawą wpisu przedmiotowych hipotek na rzecz banku mogło być jedynie oświadczenie podpisane przez osoby właściwie przez bank do takiej czynności umocowane. Zdaniem powódki zakres pełnomocnictw ograniczał się do podpisywania przez M. B., O. P., D. S., Ł. B. i P. K. oświadczeń banku niezbędnych do dokonania wpisu hipoteki, co należy uznać jedynie za czynność techniczną, nie zawierającą umocowania do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku, które to umocowanie zgodnie z przepisami jest elementem koniecznym dla ważności takich materialnoprawnych oświadczeń banku. Wskazano, że do powstania hipoteki konieczne są dwie czynności, czyli

ważne ustanowienie hipoteki i ważne wpisanie jej do księgi wieczystej, a więc nie można uznać, aby wpis hipoteki, pomimo braku podstaw prawnych do jego dokonania, powodował powstanie hipoteki. Zdaniem powódki brak było podstaw do uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki i podlegał on oddaleniu, a więc przedmiotowe hipoteki zostały wpisane w księdze wieczystej nieprawidłowo, w związku z czym treść księgi pozostaje niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powód w celu skutecznego wystąpienia z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinien wykazać, że przedmiotowe ograniczone prawa rzeczowe nie przysługują pozwanemu Bankowi. Pozwany wskazał, że pracownicy banku, który podpisywali oświadczenia na podstawie art. 95 Prawa bankowego posiadali w datach ich podpisywania stosowne pełnomocnictwa. Przedmiotowe pełnomocnictwa obejmowały swym zakresem upoważnienie do składania oświadczeń materialnoprawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych pozwanego Banku.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie w pkt 1 oddalił powództwo, w pkt 2 zasądził od B. Z. na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. kwotę 7 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 25 stycznia 2010 r. (data prezentaty) (...) Bank S.A. złożył za pośrednictwem pełnomocników w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w miejscowości W. przy ul. (...), której współwłaścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej byli P. i O. S., dwóch hipotek: - w punkcie pierwszym hipoteki zwykłej w kwocie 1 778 400,00 zł na zabezpieczenie kwoty kredytu oraz zabezpieczenie odsetek obliczonych według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,90 % w skali roku na rzecz (...) S.A. w W. tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w kwocie 1 778 400,00 zł udzielonego na podstawie Umowy Kredytu Hipotecznego nr (...) wraz ze zmianami z dnia 29 stycznia 2009 roku; - w punkcie drugim hipoteki kaucyjnej do kwoty 1 244 880,00 zł na zabezpieczenie innych opłat ubocznych od wskazanego powyżej kredytu również na rzecz (...) S.A. w W., tytułem zabezpieczenia spłaty wskazanego powyżej kredytu hipotecznego.

Do wniosku z 25 stycznia 2010 r. (...) Bank S.A. z siedzibą w W. przedłożył zaświadczenie z dnia 20 stycznia 2010 r. o udzieleniu w dniu 29 stycznia 2009 r. kredytu hipotecznego w wysokości 1 778 400,00 zł, na podstawie Umowy Kredytu Hipotecznego nr (...) zawartej z P. S. oraz O. S.. Celem zabezpieczenia spłaty kredytu ustanowiona miała zostać hipoteka zwykła w kwocie 1 778 400,00 zł na zabezpieczenie kwoty kredytu oraz na zabezpieczenie odsetek obliczonych według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,90% w skali roku oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 1 244 880,00 zł na zabezpieczenie innych opłat oraz należności ubocznych od kredytu, obie na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powyższe zaświadczenie, zostało podpisane przez dwóch pełnomocników Banku w osobach M. B. oraz O. P. na podstawie pełnomocnictwa nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 r. Do wniosku zostało załączone pełnomocnictwo nr (...) z dnia 04 stycznia 2010 r. udzielone między innymi M. B. i O. P. przez pozwany Bank. W treści pełnomocnictwa był zapis, że wymienione w pełnomocnictwie osoby są upoważnione między innymi do jednoosobowego reprezentowania Banku w zakresie podpisywania zaświadczeń bankowych będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku.

Do wniosku wieczystoksięgowego z 25 stycznia 2010 r. zostało również dołączone oświadczenie P. S. i O. S. jako współwłaścicieli nieruchomości o ustanowieniu hipotek na rzecz pozwanego Banku w trybie art. 95 ust. 4 prawa bankowego.

W dniu 12 lutego 2010 r. w treści księgi wieczystej nr (...) zostały wpisane dwie hipoteki, zwykła oraz kaucyjna zgodnie z treścią wniosku złożonego przez (...) Bank S.A. w W. w dniu 25 stycznia 2010 r.

W dniu 30 kwietnia 2013 r. (data prezentaty) (...) Bank S.A. złożył za pośrednictwem pełnomocników w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, wniosek o dokonanie zmiany wpisu w księdze wieczystej nr (...) w ten sposób, że w treści hipoteki zwykłej ustanowionej na rzecz (...) Bank S.A. zmianie miał ulec rodzaj oprocentowania kredytu, którego spłatę zabezpieczała powyższa hipoteka ze stałego w wysokości 9,90%, ujawnionego dotychczas w księdze wieczystej na oprocentowanie zmienne w wysokości 6,85% w skali roku, w dalszej kolejności zmianie ulegał rodzaj zabezpieczonej wierzytelności w treści hipoteki zwykłej w kwocie 1 778 400,00 zł w ten sposób, że hipoteka zwykła zabezpiecza spłatę kapitału kredytu. W odniesieniu do hipoteki kaucyjnej pełnomocnicy Banku wnieśli analogicznie o zmianę ujawnionego w księdze wieczystej oprocentowania zabezpieczanego kredytu z oprocentowania stałego w wysokości 9,90% na oprocentowanie zmienne w wysokości 6,85% w skali roku oraz o zmianę rodzaju zabezpieczonej wierzytelności w ten sposób, że hipoteka kaucyjna zabezpieczać miała odsetki obliczone wg. zmiennej stopy procentowej wynoszącej 6,85% i inne opłaty oraz należności uboczne od kredytu.

Do wniosku z 30 kwietnia 2013 r. załączone zostało oświadczenie Banku z dnia 25 kwietnia 2013 r. wskazujące, że na podstawie złożonego przez właściciela nieruchomości oświadczenia i zgodnie z przepisami ustawy Prawo bankowe oraz zapisami umowy kredytowej, Bank składa wniosek o dokonanie zmian w treści hipoteki zwykłej oraz hipoteki kaucyjnej w sposób określony w treści wniosku. Oświadczenie podpisane zostało przez pełnomocników banku (...) oraz Ł. B.. Do wniosku dołączone zostało pełnomocnictwo nr (...) z dnia 26 marca 2013 r. udzielone między innymi D. S. i Ł. B. przez pozwany Bank. W treści pełnomocnictwa był zapis, że wymienione w nim osoby są upoważnione do jednoosobowego reprezentowania Banku w zakresie między innymi podpisywania zaświadczeń bankowych w trybie art. 95 ust. 1 prawa bankowego będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku.

Do wniosku wieczystoksięgowego z 30 kwietnia 2013 r. zostały dołączone oświadczenie P. S. i O. S. jako współwłaścicieli nieruchomości złożone w trybie art. 95 ust. 4 prawa bankowego.

W dniu 28 maja 2013 r. w księdze wieczystej nr (...) zostały wprowadzone zmiany w treści obydwu ustanowionych hipotek, zgodnie z treścią wniosku złożonego przez (...) Bank S.A z dnia 30 kwietnia 2013 r.

W dniu 14 lipca 2014 r. (data prezentaty) (...) Bank S.A. złożył za pośrednictwem pełnomocników w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, kolejny wniosek o zmianę wpisów w księdze wieczystej nr (...) poprzez zmianę ujawnionego w treści obu hipotek terminu spłaty zabezpieczanego zobowiązania kredytowego i oznaczenie go na dzień 7 lutego 2049 r., zgodnie z treścią aneksu do Umowy (...) nr (...) z dnia 15 maja 2014 r.

Do wniosku z 14 lipca 2014 r. zostało załączone oświadczenie z dnia 15 maja 2014 r. w którym (...) Bank S.A. potwierdził, że na podstawie aneksu z dnia 15 maja 2014 r. do Umowy Kredytu nr (...) doszło do zmiany zapisów umowy kredytowej zawartej pomiędzy (...) Bank S.A. a O. i M. S. (1), dla zabezpieczenia której ustanowiona została hipoteka łączna oraz kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób, że zmianie uległ sposób spłaty zobowiązania, poprzez wskazanie, że spłata kredytu nastąpi w 480 miesięcznych ratach przy czym ostateczny termin spłaty został określony na dzień 7 lutego 2049 r. Oświadczenie zostało podpisane przez pełnomocnika P. K.. Do wniosku dołączone zostało pełnomocnictwo nr (...) z dnia 6 czerwca 2013 r. udzielone P. K. przez pozwany Bank. W treści pełnomocnictwa był zapis, że P. K. był upoważniony między innymi do jednoosobowego reprezentowania Banku w zakresie podpisywania oświadczeń (...) Bank S.A. w trybie art.95 ust. 1 Prawa bankowego.

Do wniosku wieczystoksięgowego z 14 lipca 2014 r. zostało dołączone oświadczenie P. S. i O. S. o zmianie hipoteki na rzecz Banku z dnia 15 maja 2014 r.

W dniu 28 lipca 2014 r. w księdze wieczystej nr (...) dokonane zostały zmiany w treści obu hipotek w zakresie sposobu i terminu spłaty zgodnie z wnioskiem złożonym przez Bank w dniu 14 lipca 2014 r.

B. Z. jest obecnie właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...), położonej w miejscowości W. w gminie N., o powierzchni (...) m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka nabyła nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 19 listopada 2015 r.

W dniu 25 maja 2020 r. (...) Bank S.A. w W. złożył oświadczenie, że pełnomocnictwo nr (...) z 04 stycznia 2010 r. udzielone między innymi M. B. i O. P. do jednoosobowego reprezentowania Banku w zakresie między innymi podpisywania zaświadczeń bankowych będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku, obejmowało swym zakresem upoważnienie do składania oświadczeń materialnoprawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych Banku, będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku.

W dniu 25 maja 2020 r. (...) Bank S.A. w W. złożył oświadczenie, że pełnomocnictwo nr (...) z 26 marca 2013 r. udzielone między innymi D. S. i Ł. B. do jednoosobowego reprezentowania Banku w zakresie między innymi podpisywania zaświadczeń bankowych w trybie art.95 ust. 1 Prawa bankowego będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku, obejmowało swym zakresem upoważnienie do składania oświadczeń materialnoprawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych Banku, będących podstawą wpisu, zmiany treści i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku.

W dniu 25 maja 2020 r. (...) Bank S.A. w W. złożył oświadczenie, że pełnomocnictwo nr (...) z 06 czerwca 2013 r. udzielone P. K. do jednoosobowego reprezentowania Banku w zakresie między innymi podpisywania oświadczeń (...) Bank S.A. w trybie art.95 ust. 1 Prawa bankowego obejmowało swym zakresem upoważnienie do składania oświadczeń materialnoprawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych Banku, będących podstawą wpisu, zmiany treści i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz Banku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności, sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie B. Z. zostało oparte na przepisie art. 10 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wedle którego w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Podkreślono, że w ocenie Sądu Rejonowego do uwzględnienia roszczenia powódki konieczne byłoby ustalenie w toku procesu, że nie istniały na datę zamknięcia rozprawy (nie zostały skutecznie ustanowione) ograniczone prawa rzeczowe w postaci hipoteki umownej zwykłej oraz hipoteki umownej kaucyjnej, które zostały wpisane w dziale IV księgi wieczystej o nr (...).

Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki wymaga zgodnie z art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c. zachowania formy aktu notarialnego, przynajmniej jeżeli chodzi o oświadczenie właściciela nieruchomości. Natomiast ustanowienie hipoteki w oparciu o przepis art. 95 ust. 3 w zw. z ust. 1 Prawa Bankowego stanowi wyjątek od opisanej zasady, na które to wyjątki zezwala przepis art. 245 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy przywołał treść art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (w brzmieniu obowiązującym na dzień dokonania wpisu przedmiotowych hipotek), zgodnie z którym księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia, zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej ich wysokości, zasady oprocentowania, warunki spłaty, przeniesienie wierzycelności zabezpieczonej hipoteką lub zastawem rejestrowym mają moc dokumentów urzędowych i stanowią podstawę dokonania wpisu w księgach wieczystych i rejestrach publicznych. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu dokumenty

wskazane powyżej są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby, ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Wedle ust. 4 tego przepisu do ustanowienia hipoteki o której mowa w ust. 3 konieczne jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie z ust. 5 tego przepisu powyższe reguły mają zastosowanie do ujawnienia w księdze wieczystej zamian treści hipoteki.

Podkreślono, że stosownie do art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

W konsekwencji do skutecznego ustanowienia hipoteki czy też skutecznej zmiany treści hipoteki w oparciu o przepis art. 95 Prawa bankowego konieczne było po pierwsze pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku albo zmiany treści hipoteki, po drugie oświadczenie banku złożone w trybie art. 95 ust. 1 i 3 Prawa bankowego i po trzecie dokonanie wpisu hipoteki albo zmiany jej treści do księgi wieczystej.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, nie było wątpliwości co do tego, że poprzedni (...) złożyli pisemne oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej, a następnie złożyli pisemne oświadczenia o zmianie treści tych hipotek. Niewątpliwie również hipoteki zostały wpisane do księgi wieczystej, a następnie zostały wpisane zmiany treści tych hipotek.

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się wokół tego czy pozwany Bank złożył oświadczenie zgodnie z art. 95 ust. 1 i 3 Prawa bankowego albowiem powódka podnosiła, że osoby, które podpisały oświadczenia w trybie art. 95 Prawa bankowego nie były umocowane do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych pozwanego Banku.

W ocenie sądu pierwszej instancji pełnomocnictwo nr (...) z dnia 04 stycznia 2010 r. udzielone między innymi M. B. i O. P., pełnomocnictwo nr (...) z dnia 26 marca 2013 r. udzielone między innymi D. S. i Ł. B. i pełnomocnictwo nr (...) z dnia 6 czerwca 2013 r. udzielone P. K. – upoważniały wymienione osoby do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych (...) Bank S.A. w W. w rozumieniu art. 95 ust. 1 ustawy Prawo Bankowe. W ocenie Sądu Rejonowego właśnie w taki sposób należy interpretować oświadczenia woli złożone przez (...) Bank S.A. w W. w wymienionych wyżej pełnomocnictwach przy uwzględnieniu reguł interpretacyjnych zawartych w treści art. 65 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że wykładnia ww. pełnomocnictw jest konieczna i wykładni takiej dokonuje wręcz sama powódka, która ma na celu osiągnięcie przez powódkę określonych korzyści. Podkreślono, że o dopiero powódka powzięła wątpliwości, co do treści spornych pełnomocnictw albowiem wcześniej takich wątpliwości nie było, w szczególności takich wątpliwości nie mieli poprzedni właściciele nieruchomości ustanawiający hipoteki na swojej nieruchomości w związku z zaciągniętym kredytem hipotecznym, jak również wątpliwości nie miał Sąd wieczystoksięgowy dokonując stosownych wpisów w księdze wieczystej.

Dokonując wykładni oświadczeń zawartych w przedmiotowych pełnomocnictwach, przy uwzględnieniu reguł wykładni z art. 65 § 1 k.c., należało ustalić jakiej treści oświadczenia woli chciał złożyć pozwany Bank dokonując takich zapisów w treści pełnomocnictw. Sąd Rejonowy zważył, iż biorąc pod uwagę treść pełnomocnictw, ustalone zwyczaje i zasady współżycia społecznego, oraz oświadczenia złożone przez pozwanego Banku w dniu 25 maja 2020 r., które zostały załączone do odpowiedzi na pozew, Sąd uznał, że wykładnia spornych pełnomocnictw prowadzi do wniosku, iż upoważniały one wymienione w nich osoby do składania oświadczeń materialnoprawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych (...) Bank S.A. w W. w rozumieniu art. 95 ust. 1 ustawy Prawo bankowe. Oświadczenia z dnia 25 maja 2020 r. złożone przez pozwanego Banku potwierdziły jedynie dotychczasowe rozumienie w obrocie prawnym treści oświadczeń woli pozwanego Banku zawartych w tych pełnomocnictwach, przy czym nie stanowiły one żadnego potwierdzenia czynności, jak próbowała to sugerować strona powodowa.

Odnosząc się do przywołanego przez stronę powodową orzeczenia Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2010 r. o sygn. IV CSK 459/09, Sąd Rejonowy wskazał że dotyczyło ono innego stanu faktycznego. W stanie faktycznym tamtej sprawy

pełnomocnictwo dla osoby podpisującej oświadczenie w imieniu funduszu sekurytyzacyjnego było z daty późniejszej niż data oświadczenia złożonego w imieniu tego funduszu, a więc niewątpliwie w dacie złożenia oświadczenia w imieniu funduszu osoba je podpisująca nie miała pełnomocnictwa. Natomiast w niniejszej sprawie pełnomocnictwa zostały udzielone prawidłowo i osoby podpisane pod spornymi oświadczeniami (zaświadczeniami) były w dacie ich sporządzania umocowane do działania w imieniu pozwanego Banku w zakresie jego praw i obowiązków majątkowych.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, iż oświadczenia (...) Banku S. A. w W., które zostały załączone do wniosków o dokonanie wpisów hipotek oraz zmiany ich treści w księdze wieczystej, spełniały wymogi określone w art. 95 ust. 1 i 3 Prawa bankowego. Wobec powyższego ustanowione na rzecz pozwanego Banku ograniczone prawa rzeczowe w postaci hipoteki umownej zwykłej oraz hipoteki umownej kaucyjnej wpisane w dziale IV księgi wieczystej o nr (...) nadal istnieją, a treść przedmiotowych hipotek jest zgodna z wpisami dokonanymi w powołanej księdze wieczystej.

Z tej przyczyny, powództwo zostało oddalone jako bezzasadne.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty procesu zasądzone od powódki na rzecz pozwanego złożyły się: 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 100 zł tytułem opłaty sądowej od wniosku o uzasadnienie postanowienia z dnia 14 kwietnia 2020 r. oraz kwota 7 500 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika na podstawie § 5 pkt) 8 w zw. z § 2 pkt) 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Od kosztów procesu zostały zasądzone odsetki na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie art. 65 k.c., art. 104 k.c., art. 95 ust. 1 i 3 ustawy Prawo bankowe w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy wadliwej wykładni treści pełnomocnictw udzielonych pracownikom pozwanego banku do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i w konsekwencji błędne przyjęcie, że z treści pełnomocnictw wynika, że pracownicy pozwanego banku w osobach: M. B., O. P., M. S. (2), Ł. B. oraz P. K. byli umocowani do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych pozwanego banku, które to umocowanie zdaniem Sądu Rejonowego spełniało wymogi określone w art. 95 ust. 1 i 3 ustawy Prawo bankowe, podczas z treści pełnomocnictw jednoznacznie wynika, że powyższe osoby były umocowane wyłącznie do składania oświadczeń banku niezbędnych do dokonania wpisu hipoteki, co stanowi jedynie czynność techniczną i w konsekwencji powoduje, że brak było podstaw do uwzględnienia wniosku o wpis hipotek, który podlegał oddaleniu, przedmiotowe hipoteki zostały wpisane w księdze wieczystej nieprawidłowo, w związku z czym treść tej księgi wieczystej pozostaje niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Mając na względzie powyższe zarzuty, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania pozwu w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na apelację, strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz akceptuje wnioski wywiedzione z tych ustaleń, wskazując iż podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, iż nie zasługuje na uwzględnienie żądanie powódki uzgodnienia treści księgi wieczystej KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki umownej zwykłej na kwotę 1.778.400 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej na sumę 1.244.880 zł ustanowionej na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W.. Nie sposób podzielić zarzutów strony powodowej jakoby do wpisu ww. hipotek do księgi wieczystej doszło na podstawie oświadczeń złożonych przez osoby, które nie posiadały umocowania, o którym mowa w art. 95 ust. 1 ustawy prawo bankowe.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie doszło do naruszenia art. 95 ust. 1 i 3 ustawy prawo bankowe. Zgodnie z tym przepisem, księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i mogą stanowić podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Nie sposób uznać, jak wywodzi apelująca, że osoby podpisujące ww. oświadczenia w imieniu banku nie były umocowane do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku, a jedynie do ich podpisywania. W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób obronić tezy, jakoby osoby podpisujące stosowne oświadczenia i posiadające pełnomocnictwo odpowiednio do „podpisywania zaświadczeń bankowych będących podstawą wpisu i wykreślenia hipotek ustanowionych na rzecz banku”, „podpisywania zaświadczeń bankowych w trybie art. 95 ust. 1 prawa bankowego (...)” czy „podpisywania oświadczeń (...) Banku SA w trybie art. 95 ust. 1 prawa bankowego” nie były umocowane do składania ww. oświadczeń. Z takiego sformułowania nie wynika, zdaniem Sądu Okręgowego, ograniczenie pełnomocnictw jedynie do technicznej czynności podpisania rzeczowego oświadczenia jak wywodzi powódka. W ocenie Sądu Okręgowego należy poprzez udzielenie ww. pełnomocnictw do podpisania ww. oświadczeń rozumieć również umocowanie do złożenia takiego oświadczenia. Ograniczenie umocowania jedynie do pospisywania oświadczeń, które nadal musiałyby być składane, lecz niepodpisywane, przez osoby upoważnione do składania takich oświadczeń w imieniu banku, nie miałyby w istocie sensu, zaś z ustalonych zwyczajów i utrwalonej praktyki wynika, że w przedmiotowej sytuacji „podpisanie” zawiera w sobie również złożenie stosownego oświadczenia.

Za chybiony należało również uznać zarzut naruszenia art. 65 k.c. W istocie apelująca nie wskazuje czy zarzuca sądowi pierwszej instancji naruszenie § 1 czy § 2 ww. przepisu. W tym miejscu wskazać należy, że istotnie udzielenie pełnomocnictwa nie jest umową, a zatem do wykładni pełnomocnictwa nie ma zastosowania art. 65 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2018 r., sygn. akt II CSK 228/17). Niemniej jednak nie może ulegać wątpliwości, że w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dokonał wykładni dokumentu pełnomocnictwa nie w oparciu o § 2 ww. przepisu, lecz na podstawie § 1. W odniesieniu do jednostronnej czynności prawnej jaką jest udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności materialnoprawnych w imieniu mocodawcy nie może mieć zastosowanie art. 65 § 2 k.c., lecz art. 65 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie z dnia 21 marca 2013 r.).

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Jak wskazuje się w literaturze, oświadczenia woli należy tłumaczyć stosownie do okoliczności, w których zostały złożone (tzw. kontekst sytuacyjny). Uwzględnić należy zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, pozostające w związku z towarzyszącymi okolicznościami (kontekstem), w jakich dochodzi do złożenia oświadczenia woli. Oceny należy dokonywać przy uwzględnieniu zwyczajów istniejących w momencie dokonywania czynności prawnej. Wskazuje się również, że gdy oświadczenie jest kierowane do nieograniczonego kręgu adresatów, interpretacja oświadczenia woli polega wyłącznie na ustaleniu jego powszechnie przyjętego znaczenia (wykładni obiektywnej) – wyr. SN z 21.3.2013 r. (II CSK 458/12, OSNC-ZD 2014, Nr 1, poz. 10) oraz wyr. SN z 15.4.2015 r. (IV CSK 452/14, Legalis). Podobnie jest w przypadku, gdy nieokreślony z góry krąg osób może w przyszłości powoływać się na jego treść (np. pełnomocnictwa, wzorce umowne). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 1998 r. w sprawie II CKN 866/97, pełnomocnictwo rodzajowe winno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.). Mając powyższe rozważania na uwadze, zasadnie Sąd Rejonowy dokonał wykładni udzielonego pełnomocnictwa w oparciu nie jedynie o treść samego dokumentu pełnomocnictwa, ale również ustalone zwyczaje i zasady współżycia społecznego i doszedł do wniosku, że nie sposób podzielić stanowiska powódki kwestionującego umocowanie wskazanych osób do składania oświadczeń w zakresie szczegółowo wskazanych praw i obowiązków majątkowych banku. Zaś formułowanie rzeczonych zarzutów w stosunku do prawidłowości ww. upoważnień należy uznać jedynie za wynik przyjętej taktyki procesowej przez powódkę.

Z powyższych względów nie doszło również do naruszenia art. 104 k.c. Stosownie do ww. przepisu, jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. W przedmiotowej sprawie nie można podzielić poglądu jakoby osoby podpisane pod oświadczeniami załączanymi do wniosku o wpis hipotek nie posiadały umocowania bądź przekroczyły jego zakres. Z tego względu zarzut ten należy uznać za chybiony.

W konsekwencji, za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. Nie można zgodzić się z apelującą, iż pozwany nie wykazał aby oświadczenia banku załączone do wniosku o wpis hipotek nie zostały podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu uwzględniającym zmiany wprowadzone Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych.