

Sygn. akt IV Ca 441/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 roku

Sąd Okręgowy IV Wydział Cywilny –Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Curzydło

Sędziowie SO: Mariusz Struski , Jolanta Deniziuk (spr.)

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2016 roku wS. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Banku Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko M. B. i D. B. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w C. z dnia 2 czerwca 2016r., sygn. akt IC 192/14

1. zmienia zaskarżony wyrok

a/ w punkcie I (pierwszym) i oddala powództwo,

b/w punkcie II (drugim) i zasądza od powoda (...) Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz pozwanego M. B. kwotę 617 (sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

c/w punkcie III (trzecim) i zasądza od powoda (...) Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz pozwanego D. B. (1) kwotę 617 (sześćset siedemnaście) zł podwyższoną o podatek od towaru i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego M. B. kwotę 994 (dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) zł tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym,

3. zasądza od powoda na rzecz pozwanego D. B. (1) 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz kwotę 300 (trzysta) zł powiększoną o podatek od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 441/16

UZASADNIENIE

Powód (...) Bank S.A. w W. domagał się stwierdzenia nieważności umowy ustanowienia służebności osobistych zawartych w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. R.(...)nr (...) w dniu 27.08.2013r., pomiędzy pozwanymi: M. B. a D. B. (2). Powód żądał także zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że 31.08.2010r. pozwana S. B. (1) zawarła z Bankiem umowę kredytu w wysokości 500.000 zł, który zabezpieczono hipoteką łączną kaucyjną na dwóch należących do obu pozwanych nieruchomościach. Następnie 16.02.2011r. pozwany zawarł z pozwaną umowę ustanowienia służebności osobistych, treścią których pozwana uzyskała na zabezpieczonych nieruchomościach nieodpłatną służebność osobistą, polegającą na dożywotnim prawie korzystania z całego lokalu i nieruchomości wspólnej w zakresie, jaki przysługuje właścicielowi tychże lokali. W

ocenie powoda zawarta umowa służebności zmniejsza wartość zaspokojenia Banku z ceny uzyskanej z egzekucji nieruchomości, która stanowi jedyny składnik majątku, z jakiego możliwe jest prowadzenie egzekucji. Dokonana czynność prawna ustanowienia służebności pozbawiona jest *causy*, skoro pozwany D. B. (2) prowadzi działalność gospodarczą pod adresem tożsamym z adresem zamieszkania swojej matki, posiada tytuł prawny do nieruchomości, zresztą lokale objęte służebnością są niemieszkalne, stąd pozwany D. B. (2) nie ma możliwości zapewnić w nich swoich potrzeb mieszkaniowych. Nadto mieszkając z rodzicami, zna ich sytuację majątkową, w tym prowadzone przeciw nim egzekucje. Zdaniem powoda działania pozwanych dokonane były dla pozorów, celem omięcia ustawy i pokrzywdzenia wierzyciela. Nieruchomość została obciążona służebnością osobistą na rzecz D. B. (1) już po wypowiedzeniu przez Bank umowy kredytu.

W odpowiedzi na pozew pozwani M. B. i D. B. (2), w odrębnych pismach, wywiedli analogiczne żądania oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda kosztów postępowania. Zakwestionowali oni stanowisko powoda o tym, że umowa miała na celu udaremnienie zaspokojenia wierzyciela, albowiem w przypadku egzekucji prawo służebności osobistej by wygasło, zaś wobec zabezpieczenia nieruchomości hipoteką, to i tak powód, jako wierzyciel, byłby zaspokojony w pierwszym rzędzie. Odnosząc się do braku *causy*, pozwani podali, że służebność ta nie dotyczyła wyłącznie celów mieszkaniowych, ale i także celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2016r. Sąd Rejonowy w C. ustalił, że umowa ustanowienia służebności osobistych zawarta w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem M. C. w dniu 27 sierpnia 2013 r., rep. A nr (...) pomiędzy M. B. i D. B. (2) polegająca na nieodpłatnym dożywotnim prawie korzystania przez D. B. (2) z nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...) oraz nieodpłatnym dożywotnim prawie korzystania przez D. B. (2) z nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), jest nieważna. Ponadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda (...) Banku S.A. w W. kwotę 817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w C.R. Pr. J. O. wynagrodzenie w kwocie 738 zł (powiększonej o należny podatek VAT) tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanemu D. B. (2) z urzędu.

Orzeczenie to zapadło po wcześniejszym ustaleniu, że S. B. (2) i S. B. (1) pozostają w związku małżeńskim, w którym od dnia 1.09.2003r. istnieje umowny ustrój rozdzielności majątkowej. Ze związku tego pochodzi syn D. B. (2).

W okresie 20.04.2005 - 21.06.2013r. S. B. (1) prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) w C., przeważającym przedmiotem której był transport drogowy towarów. Adresem głównego miejsca wykonywania działalności była ul. (...) w C., zaś dodatkowymi miejscami działalności była ul. (...) w C. oraz Ł.- (...) w Ł., pow. (...). Adresem dla doręczeń była ul. (...) w C..

Jak ustalił Sąd Rejonowy w dniu 31 sierpnia 2010r. S. B. (1) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z (...) Bank (...) S.A. w G. umowę kredytu (...) Hipoteka o nr (...) na kwotę 500.000 zł. Umowa kredytu zawarta została do dnia 5.09.2020r. i obejmowała (...) rat. S. B. (1) zawarła powyższy kredyt celem spłaty kredytów w Bankach: (...) SA, (...) SA, a także celem finansowania bieżącej działalności. Prawnym zabezpieczeniem spłaty udzielonego kredytu była hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000 zł na nieruchomości stanowiącej własność S. B. (2) położonej w C. przy ul. (...) (...), opisanej w KW nr (...) wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia. Zabezpieczeniem kredytu była również hipoteka kaucyjna do kwoty 1.000.000 zł na nieruchomości stanowiącej własność S. B. (2) położonej w C. przy ul. (...), opisanej w KW nr (...) wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia, a także poręczenie cywilne udzielone przez S. B. (2).

W dniu 31 sierpnia 2010r. S. B. (2) udzielił (...) Bank (...) SA w G. solidarnego poręczenia bezterminowego za zobowiązania S. B. (1) z tytułu umowy kredytu nr (...). S. B. (2) poddał się jednocześnie egzekucji w zakresie roszczeń Banku w związku z w/w umową do kwoty 1.000.000 zł i wyraził zgodę na wystawienie bankowego tytułu egzekucyjnego.

Dokonanym w dniu 30.09.2010r. aneksem do umowy kredytu (...) strony ustaliły, że zabezpieczeniem kredytu będzie poręczenie majątkowe S. B. (2) oraz hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 1.000.000 zł na nieruchomości stanowiącej własność S. B. (2) położonej w C. przy ul. (...) (...), opisanej w KW nr (...) oraz w C. przy ul. (...), opisanej w KW nr (...)

wraz z cesjami praw z umów ubezpieczenia. Zgodę na zawarcie aneksu w tym dniu wyraził S. B. (2), który tego samego dnia dokonał oświadczenia o ustanowieniu hipoteki łącznej kaucyjnej, o której mowa a w/w aneksie.

Dokonanym w dniu 25.06.2012r. aneksem do umowy kredytu (...) strony ustaliły m.in. spłatę kredytu w (...) równych ratach, poczynając od dnia 5.08.2012r. Zgodę na zawarcie aneksu, w tym dniu wyraził S. B. (2).

Dokonanym zaś w dniu 29.06.2012r. aneksem do umowy kredytu (...) strony ustaliły okres spłaty kredytu do 5.09.2030r. Zgodę na zawarcie aneksu w dniu 10.07.2012r. wyraził S. B. (2).

Z ustaleń Sądu I instancji wynika ponadto, że zapisana za numerem KW (...) nieruchomości położona w C. przy ul. (...) nr (...) stanowiła w chwili zawarcia umowy kredytu, jak i w chwili obecnej stanowi, lokal niemieszkalny składający się z pomieszczenia socjalnego i usługowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Z własnością powyższego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej KW nr (...).

Z kolei zapisana za numerem KW (...) nieruchomości położona w C. przy ul. (...) stanowiła w chwili zawarcia umowy kredytu, jak i w chwili obecnej stanowi lokal niemieszkalny, składający się z pomieszczenia socjalnego. Z własnością powyższego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej KW nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 16 lutego 2011r. zapisanym za nr Rep. A (...) sporządzonym przed notariuszem M. C. w Kancelarii Notarialnej w G., S. B. (2) na nieruchomościach opisanych w KW (...) oraz (...), ustanowił nieodpłatnie na rzecz S. B. (1) służebność osobistą polegającą na dożywotnim prawie korzystania przez nią z całego lokalu i nieruchomości wspólnej w zakresie, jaki przysługuje właścicielowi tego lokalu.

Stwierdzenia nieważności tej umowy powód domagał się w sprawie I C 434/14, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C., który powództwo oddalił.

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 23 lutego 2011r. S. B. (2) przeniósł na rzecz M. B. prawo własności do nieruchomości opisanych w KW (...) oraz (...) wraz z udziałami części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej KW nr (...).

Małżonkowie B. nie powiadomili Banku o dokonanych służebnościach i zbyciu nieruchomości zabezpieczonych hipoteką.

Sąd I instancji ustalił ponadto, że w połowie 2012r. S. B. (1) zalegała z płatnościami wynikającymi z zawartej z Bankiem umowy kredytu. Pismem z dnia 4 marca 2013r. (...) Bank (...) SA w G. wypowiedział S. B. (1) umowę kredytu nr (...), z uwagi na niedotrzymanie jej warunków, w szczególności nie spłacanie rat kredytu i odsetek w ustalonych terminach. Skutek wypowiedzenia nastąpił z dniem 8 kwietnia 2013 r.

Aktem notarialnym z dnia 27 sierpnia 2013r. zapisanym za nr Rep. A (...) sporządzonym przed notariuszem M. C. w Kancelarii Notarialnej w G., M. B. na nieruchomościach opisanych w KW (...) oraz (...), ustanowił nieodpłatnie na rzecz D. B. (1) służebność osobistą, polegającą na dożywotnim prawie korzystania przez niego z całego lokalu i nieruchomości wspólnej w zakresie, jaki przysługuje właścicielowi tego lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił też, że lokal położony przy ul. (...) zarządzany jest przez małżonków B.. Jego właściciel – M. B. od chwili zakupu tej nieruchomości nie przebywał w niej, nie zna lokatorów, nie otrzymuje i nie opłaca związanych z nią podatków i opłat. D. B. (2) także nie przebywa w tej nieruchomości, nie zna lokatorów, a także nie orientuje się w sprawach dotyczących jej zarządzania. S. B. (2) zamieszkuje w C.. S. B. (1) oraz D. B. (2) mieszkają w G.. Brak jest, poza objętą pozwem nieruchomością, jakichkolwiek składników majątków, z których Bank miałby możliwość przeprowadzić efektywną egzekucję.

W I instancji ustalono również, że (...) Bank (...) SA w G. połączył się z (...) Bank S.A. w W., który przejął cały jego majątek.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, bacząc przy tym na treść przepisów art. 189 kpc w zw. z art. 58 § 1 i § 2 kc, oraz art. 1000 kpc, że powództwo było zasadne. Za pozbawione logiki i wewnętrznie sprzeczne uznał Sąd Rejonowy tłumaczenie przez pozwanych motywów zakupu przez pozwanego M. B. nieruchomości obciążonej hipotecznie o wartości znacznie przynoszącej ustaloną umową wartość, przy wydatkowaniu przez niego wszystkich swoich oszczędności, bez możliwości czerpania pożytków z posiadanego prawa, nadto z dalszym obciążeniem tej nieruchomości służebnością osobistą na rzecz drugiego pozwanego. Dodatkowo Sąd Rejonowy podkreślił, że wszakże pozwany M. B. od chwili zakupu nie przebywał w tej nieruchomości, nie zna osób w niej zamieszkujących oraz prowadzących działalność gospodarczą, nie jest w jakikolwiek sposób związany emocjonalnie z nieruchomością. Natomiast to D. B. (2) miał mieć na skutek ustanowienia na jego rzecz służebności możliwość czerpania korzyści z najmu (co kłóci się z planami inwestycyjnymi pozwanego M. B.), a ponadto sama nieruchomość jest zarządzana przez dłużników. W tej sytuacji zdaniem Sądu Rejonowego jedyną słuszną konstatacją jest to, że umowa objęta pozwem miała jedynie ograniczyć jej zdolność egzekucyjną o tożsamości czerpania z niej korzyści przez dłużników. Ani bowiem właściciel, ani uprawniony ze służebności nie wykonują swojego prawa choćby w minimalnym stopniu. Zdaniem Sądu I instancji powód wykazał w niniejszej sprawie interes prawny. Jego skuteczność wynika z niepewności stanu prawnego nieruchomości. Koniecznym było wprowadzenie jasności co do tego prawa w celu ochrony interesów majątkowych powoda, a walor prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu zapewni powodowi taką ochronę, definitywnie kończąc istniejący spór. Ustanowiona służebność stanowi w ocenie Sądu Rejonowego fikcyjny tytuł prawny, który należy wyeliminować z obrotu prawnego. Jest to uprawnienie powoda dalej idące, aniżeli możliwości prawne w postępowaniu egzekucyjnym w zakresie prawa dotkniętego legalną wadą.

Sąd Rejonowy zważył, że czynność prawna dokonana przez pozwanych miała na celu obejście prawa, o czym świadczy zakres okoliczności, jakie kreowały zawarcie tego prawa oraz sposób jego faktycznego wykonywania, tj. faktyczny jej cel. Uprawniony ze służebności nie wykonuje jej w żadnym zakresie, a czynią to jego rodzice, a zatem stan faktyczny jest taki, jaki istniał przed zawarciem aktu notarialnego.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodzili się obaj pozwani: D. B. (2) oraz M. B., każdy wywodząc odrębną apelację.

W apelacji wywiedzionej przez pozwanego D. B. (1), zaskarżył on wydany wyrok w części, tj. co do pkt I i II wyroku, podnosząc zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania, tj.:

- art. 232 kpc poprzez wadliwe uznanie, że powód sprostał ciężarowi dowodu w zakresie wykazania, iż ustanowienie przez M. B. na rzecz D. B. (1) służebności osobistej na przedmiotowych nieruchomościach zostało dokonane dla pozoru, podczas gdy powód nie zaoferował żadnego materiału dowodowego potwierdzającego, że ustanowiona służebność utrudnia egzekucję, jak i że udaremnienie egzekucji było faktyczną *causą* umowy,

- art. 189 kpc w zw. z art. 1000 kpc poprzez błędne uznanie, że powód posiada interes prawny do wystąpienia z powództwem o unieważnienie aktu notarialnego z dnia 27.08.2013r., podczas gdy istnieje możliwość zaspokojenia roszczenia powoda w innym postępowaniu,

2. poczynienia błędnych ustaleń faktycznych poprzez:

- wyciągnięcie odmiennych wniosków z zebranego materiału dowodowego, niż to wynikało z dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. akt I C 434/14, gdzie Sąd Rejonowy stwierdził, że analogiczna służebność nie została dokonana dla pozoru,

- uznanie, że czynność została dokonana dla pozoru, gdyż była lekkomyślna,

- pominięcie, że nieruchomości warta 1.000.000 zł została kupiona za 200.000 zł, gdyż była obciążona hipotekami w wysokości ok. 500.000 zł i dlatego transakcja była atrakcyjna,
- pominięcie, że M. B. pracował za granicą, rzadko bywał w kraju i z tej przyczyny nie interesował się nieruchomością przy ul. (...) w C.,
- uznanie, że zakup nieruchomości i powierzenie jej w zarząd sprzedającemu stanowi o pozorności umowy, w sytuacji, gdy modne są obecnie transakcje typu „condo hotel”, gdzie kupuje się nieruchomości w celu ich wynajmowania,
- ustalenie, że ustanowiona służebność miała zbyt duży zakres, co świadczy o jej pozorności,
- ustalenie, że pozwany D. B. nie korzystał z nieruchomości, mimo że przez dłuższy czas mieszkał w niej,
- uznanie, że dla zaspokojenia się powoda z nieruchomości konieczne jest ustalenie w trybie art. 189 kpc pozorności ustanowienia służebności na rzecz D. B. (1),
- uznanie, że brak znajomości lokatorów świadczy o pozorności,
- uznanie, że ustanowienie służebności na rzecz D. B. stoi na przeszkodzie przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości, mimo że analogiczna służebność istnieje na rzecz S. B. (1) i powyższa czynność w analogicznym zakresie nie została uznana za dokonaną dla pozor.

W efekcie powyższego pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa w całości oraz w pkt II poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, a ponadto wniósł apelujący o zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych lub zgodnie z zestawieniem kosztów przedstawionym na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku.

Apelujący pozwany M. B. zaskarżył wydany wyrok w całości, podnosząc poza zarzutami analogicznymi z tymi, jakie przywołał apelujący pozwany D. B. (2), ponadto zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 6 kc w zw. z art. 58 § 1 kc, przy czym zarzut ten tłumaczył, tak, jak apelujący D. B. uzasadniał swój zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 232 kpc, tj. poprzez przyjęcie, że powód sprostą ciężarowi dowodu, że ustanowienie służebności zostało dokonane dla pozor. W związku z tym ten pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, jak również o zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych lub wg zestawienia kosztów przedstawionych przez pełnomocnika na ostatniej rozprawie przed wydaniem wyroku.

W odpowiedzi na wywiedzione przez obu pozwanych apelacje powód wniósł o ich oddalenie w całości jako niezasadnych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje pozwanych, jako w pełni zasadne, skutkowały koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa.

Powód wystąpił z żądaniem stwierdzenia nieważności umowy ustanowienia służebności osobistych zawartej w dniu 27.08.2013r. pomiędzy M. B. a D. B. (2). Podstawą prawną tego roszczenia stanowi przepis art. 189 kpc, stanowiący, że Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc jest kategorią obiektywną. Jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania ochrony, a zatem wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Innymi słowy interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a

jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa), bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie. Ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa następuje wtedy przesłankowo (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2.02.2016r., VI ACa 514/15, Lex nr 2031086).

W niniejszej sprawie powód nie legitymuje się, zdaniem Sądu odwoławczego, interesem prawnym, a zatem jego żądanie nie mogło zostać uwzględnione. Podzielić bowiem należało pogląd apelujących pozwanych, że powód nie dowiódł, aby ustanowiona służebność utrudniała, bądź udaremniała egzekucję, a to wszakże było asumptem do wytoczenia niniejszego powództwa. Tymczasem zważyć należy, że powód nawet po uzyskaniu prawomocnego wyroku zgodnego z jego żądaniem nie uzyska skutku w postaci definitywnego zakończenia sporu, zapobieżenia jego powstania w przyszłości, przede wszystkim zaś w zapewnieniu sobie uzyskania ochrony jego własnych interesów, choćby już z tego względu, że w świetle obowiązujących przepisów prawa dłużnik rzeczowy M. B. nie zostanie tym samym pozbawiony czy ograniczony w możliwości choćby ponownego ustanowienia analogicznej służebności osobistej, skoro takiego zakazu nie przewidują obowiązujące przepisy prawa, o czym niżej, w dalszej części niniejszego uzasadnienia także w kontekście przesłanek nieważności umowy określonych w przepisie art. 58 kc. Ponadto nie sposób było nie zauważyć, że uzyskanie przez powoda orzeczenia zgodnego z jego żądaniem w istocie nadal nie usunie stanu niepewności prawnej, jaki wiąże się z możliwością przeprowadzenia skutecznej egzekucji z nieruchomości należącej do osoby innej, niż dłużnik hipoteczny. W ocenie Sądu odwoławczego powodowi przysługuje inna droga prawna dla zapewnienia skuteczniejszej ochrony jego interesów prawnych. Zauważyć bowiem należało, że powód nie korzysta z instytucji skargi pauliańskiej, nie kwestionuje tym samym samej umowy przenoszącej własność nieruchomości z dłużnika hipotecznego na osobę trzecią. A podkreślić należy, że ta osoba trzecia (tu: pozwany M. B.) z momentem nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką staje się jedynie dłużnikiem rzeczowym, który nie jest jednak w związku z nabyciem nieruchomości obciążonej hipotecznie, pozbawiany swych uprawnień właścicielskich. Co do zasady wykonywanie przez właściciela przysługujących mu kompetencji do dokonania czynności prawnej nie jest bezprawne i nie aktualizuje roszczeń wynikających z art. 92. W szczególności nie można uznać za bezprawne działań właściciela, które polegają na zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, choćby powodowało to zmniejszenie jej wartości w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki (art. 72).

W tym miejscu godzi się przypomnieć, że na podmiotowe prawo właściciela składa się co najmniej triada uprawnień, a to prawo rozporządania rzeczą (*ius disponendi*), prawo korzystania z rzeczy (*ius utendi-fruendi*) i prawo posiadania rzeczy (*ius possidendi*). Żaden z elementów triady wzięty z osobna nie jest charakterystyczny dla prawa własności. Natomiast wszystkie trzy razem wzięte stanowią trzon treści prawa własności, chociaż jej nie wyczerpują. Granice treści prawa własności wyznaczają: ustawy, zasady współżycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa (art. 140 kc). Do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 kc). W przypadku ochrony hipoteki zastawnie ma art. 92 u.k.w.h., który jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 251 k.c., który to przepis ma w tej sytuacji tylko odpowiednie zastosowanie.

Podkreślić należy, że hipoteka nie upoważnia wierzyciela do władania przedmiotem hipoteki, lecz do zaspokojenia się z niego. Obowiązkiem właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką jest znoszenie ewentualnej egzekucji, co jednakowoż nie oznacza, że z uwagi na sam fakt obciążenia hipotecznego przysługującego mu prawa własności traci on, lub jest ograniczony w swych uprawnieniach właścicielskich (w szczególności o treści, o której mowa była wyżej). Z kolei ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U.2016.790, ze zm., zwana dalej „ukwh”) przyznaje wierzycielowi roszczenie o zaniechanie działań, które mogą spowodować zmniejszenie wartości obciążonej nieruchomości (prawa) w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki (art. 91 ukwh) oraz roszczenie o przywrócenie obciążonej nieruchomości do stanu poprzedniego albo ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia przez właściciela, jeżeli wartość nieruchomości (prawa) uległa już zmniejszeniu na skutek okoliczności, za które właściciel ponosi odpowiedzialność (art. 92 ukwh). Jednak zauważyć należy, że art. 91 ukwh odnosi się jedynie do działań faktycznych. Nie obejmuje działań o charakterze prawnym, np. wynajęcia nieruchomości, ustanowienia

użytkowania (tak też I. Heropolitańska, w: I. Heropolitańska i in., Ustawa..., s. 398; B. Swaczyna, Hipoteka..., s. 397). W umowie obligacyjnej, ze skutkiem inter partes, właściciel nieruchomości może zobowiązać się wobec wierzyciela hipotecznego, że nie będzie podejmował określonych działań prawnych. Umowa taka nie może jednak wprowadzać zakazu zbycia lub obciążenia nieruchomości (art. 72 ukw; vide też: Komentarz do art. 91 ukw pod red. Tomasza Czecha, w: LexOmega). Także roszczenia określone w art. 92 ukw przysługują wierzycielowi jedynie przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, a w niniejszej sprawie wierzyciel wystąpił de facto przeciwko dłużnikowi rzeczowemu oraz uprawnionemu z tytułu służebności.

Dalsze rozważania prawne wymagają spostrzeżenia, że powód uzasadniając swe żądanie wskazywał na obniżenie się wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na skutek obciążenia ją tym ograniczonym prawem rzeczowym, powoływał się na obawę co do znalezienia nabywcy nieruchomości obciążonej służebnością osobistą, jak i w przypadku nawet sprzedaży licytacyjnej, na konieczność zaspokojenia z ceny nabycia przedmiotowej służebności. Tego rodzaju argumentacja nie jest uzasadniona i także nie zaświadcza o istnieniu po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności ustanowienia służebności osobistej przez pozwanego M. B. na rzecz pozwanego D. B. (1).

Przede wszystkim zważyć należało, że zgodnie z zasadą wynikającą z przepisu art. 1000 § 1 kc Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, a zatem wygasa również służebność osobista. Zresztą powód nie wykazał, że w świetle tego przepisu jego obawy co do znalezienia nabywcy obciążonej nieruchomości są w jakimkolwiek nawet stopniu uzasadnione, zaś o obniżeniu wartości nieruchomości zaświadcza przede wszystkim fakt obciążenia ją hipoteką, w mniejszym natomiast stopniu służebnością osobistą, która, jak była mowa wyżej i tak wygasłaby z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Co do obowiązku powoda zaspokojenia z ceny nabycia przedmiotowej służebności, to i w tym przypadku powód nie jest pozbawiony ochrony prawnej, choćby wspomnieć tylko o roszczeniu odszkodowawczym.

Sąd Okręgowy nie podziela konkluzji prawnej Sądu I instancji, który to, wprawdzie przyjął, że działania pozwanych nie były sprzeczne z ustawą (art. 58 kc), niemniej dostrzegł w tych działaniach pozwanych dążność do obejścia prawa. Przepis art. 58 kc stanowi, że Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (§ 1). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (§ 2).

Przesłanki nieważności czynności prawnej są zatem trzy, tj., gdy czynność prawna jest: 1) sprzeczna z ustawą, 2) ma na celu obejście ustawy, 3) jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu Okręgowego żadna z nich nie występuje w niniejszej sprawie, a zatem brak jest podstaw do uznania umowy ustanowienia służebności osobistych zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) w dniu 27.08.2013r. za nieważną. Także Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, że okoliczności faktyczne towarzyszące zawarciu umowy ustanowienia służebności osobistych są co najmniej specyficzne, niemniej same w sobie nie zaświadczały jeszcze o tym, że pozwani działali w sposób sprzeczny z prawem, mający na celu jego obejście lub w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Skoro Sąd I instancji uzna, że działanie pozwanych nie miało charakteru sprzecznego z ustawą, a Sąd odwoławczy konkluzję tę akceptuje, należało skupić się na dwóch pozostałych przesłankach nieważności umowy.

Zdaniem Sądu II instancji umowa z dnia 27.08.2013r. nie jest nieważna ze względu na to, że miałyby stanowić obejście ustawy. Godzi się zauważyć, że Sąd Rejonowy, pomimo przeprowadzonego dość szerokiego wywodu na ten temat, de facto nie wskazał, jakie to przepisy przedmiotowa umowa miałyby obchodzić, w szczególności, jakie to skutek prawnie zakazany miałyby zostać za jej pośrednictwem osiągnięty. Wszakże, jak była o tym mowa, pozwany M. B. działał w ramach swoich uprawnień właścicielskich (nie podlegających ograniczeniu w świetle art. 140 kc ani z uwagi na zasady ochrony hipoteki, o czym też była mowa wyżej), a wierzyciel nie został jednak ograniczony w możliwości prowadzenia (ani też pozbawiony tej możliwości) skutecznej egzekucji. Świadomość zasad obciążenia hipotecznego oraz ograniczeń, jak i uprawnień z tego tytułu, musiał mieć wierzycielski powód. Także pozwany M. B., nabywając

nieruchomość obciążoną hipotecznie, musiał mieć pełną świadomość konsekwencji wynikających z tego faktu, jednak w tym i tego, że nie występują po jego stronie ograniczenia w zakresie ius disponendi. Okoliczność, że przedmiotowa nieruchomość pozostaje w zarządzie dłużników S. B. (1) i S. B. (2) nie dowodzi jeszcze, zdaniem Sądu Okręgowego, o chęci udaremnienia egzekucji, skoro taka egzekucja jak najbardziej może być skutecznie prowadzona.

Reasumując, zgodnie z art. 6 k.c. wierzyciel hipoteczny powinien wykazać, że: na właścicielu nieruchomości ciąży określony obowiązek, właściciel nieruchomości nie wykonał lub nienależycie go wykonał, przez co wartość obciążonej nieruchomości uległa zmniejszeniu w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki oraz, że występuje związek przyczynowy między naruszeniem obowiązku a zmniejszeniem wartości nieruchomości. Trudno zaś przekonująco mówić o sprzeczności zawartej umowy ustanowienia służebności osobistych z zasadami współżycia społecznego, gdy się zważy choćby tylko na wartość przedmiotowej nieruchomości, choćby obciążonej hipotecznie, i porówna ją z wartością przedmiotu sporu (4000 zł).

Mając powyższe na względzie, Sąd II instancji apelację pozwanych uwzględnił, co skutkowało zmianą rozstrzygnięcia na podstawie art. 386§1 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108§1 kpc.