

Sygn. akt I C 127/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR Wioletta Sychniak

Protokolant: staż. Ewelina Arkit

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2018 roku w Łodzi

sprawy z powództwa J. C. i W. C.

przeciwko J. Ł.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

1. uzgadnia treść księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,3276 ha w ten sposób, że w dziale czwartym tej księgi nakazuje wykreślić wpis hipoteki przymusowej w kwocie 78 444,90 (siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta czterdzieści cztery 90/100) zł zabezpieczającej należności objęte tytułem wykonawczym wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne, wpisanej na rzecz J. Ł., syna J. i J. P. (...);

2. zasądza od J. Ł. na rzecz J. C. i W. C. kwoty po 4670 (cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 127/18

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 9 marca 2018 roku J. C. i W. C. wnieśli o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej w wysokości 78 449,90 złotych, wpisanej na rzecz J. Ł.. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że z dniem 1 września 2003 roku nabyli przez zasiedzenie własność udziału 1/2 części we własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest powyższa księga wieczysta. Tymczasem nabyty przez nich udział został już po dacie zasiedzenia obciążony hipoteką przymusową w wysokości 78 449,90 zł, ponieważ pozwanemu przysługuje względem K. K. (1) (poprzedniej współwłaścicielce nieruchomości) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym. Wpis hipoteki został dokonany w czasie, gdy toczyła się jeszcze sprawa o zasiedzenie. Powodowie wskazali, że w chwili wpisania hipoteki przymusowej do księgi wieczystej K. K. (1) nie była już faktyczną właścicielką udziału, przez co nie istniała podstawa do obciążenia przedmiotowego udziału

**/pozew k. 3-5/**

W odpowiedzi na pozew J. Ł. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powodów zwrotu kosztów postępowania. Powołał się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z którą w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zgodnie z treścią księgi wieczystej, na dzień

wpisu hipoteki przymusowej właścicielką udziału we współwłasności nieruchomości była jego dłużniczka K. K. (1), przez co udział mógł zostać skutecznie obciążony.

***/odpowiedź na pozew k. 23-25/***

Pomimo stanowiska pozwanego, powodowie popierali powództwo. Podnieśli, że wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej nie jest czynnością prawną z osobą uprawnioną według treści księgi, nie jest zatem objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wyrażoną w art. 5 u.k.w.h.

***/pismo procesowe k. 33/***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Na mocy aktu własności ziemi, wydanego 7 stycznia 1980 roku przez Naczelnika Gminy N. właścicielami nieruchomości, położonej we wsi M., woj. miejskie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów pod poz. rej. nr 39 obrębu M., działka nr (...) o pow. 0,32 ha, stali się z mocy prawa E. K. i F. K..

***/akt własności ziemi k. 8 w zał. KW nr (...)/***

E. K. zmarł w dniu 15 maja 1972 roku w Z.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona F. K., syn M. K. (1), córka J. C. – w 1/3 części każde z nich. F. K. zmarła w dniu 28 czerwca 1975 roku w Ł.. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli syn M. K. (1) i córka J. C.. M. K. (1) zmarł w dniu 1 września 1983 w Ł.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona I. K., córki K. K. (2), M. K. (2) i K. K. (1) – każda po 1/4 części.

***/postanowienie k. 9 w zał. KW nr (...)/***

W dniu 2 marca 2016 roku dla przedmiotowej nieruchomości została założona księga wieczysta. Jako właścicielki nieruchomości zostały ujawnione J. C. – w 1/2 części oraz I. K., K. K. (2), M. K. (2) i K. K. (1) – 1/8 części każda z nich.

***/zawiadomienie k. 14 – 15 w zał. KW nr (...)/***

3 sierpnia 2016 roku J. Ł. złożył wniosek o wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej do kwoty 78 444,90 złotych obciążającej udział K. K. (1) (1/8), na podstawie tytułu wykonawczego – prawomocnego nakazu zapłaty wydanego przez referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia. Wpisu dokonano w dniu 6 października 2016 roku.

***/wniosek k. 24 – 27, nakaz zapłaty k. 32 – w zał. KW nr (...)/***

Postanowieniem z 17 października 2016 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 246/16, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi stwierdził, że J. C. i W. C. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej, z dniem 1 września 2003 roku, udział 1/2 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Powodowie złożyli wniosek o wpis do księgi wieczystej przysługującego im prawa własności zgodnie z ww postanowieniem. Wpisu dokonano w dniu 29 grudnia 2016 roku.

***/postanowienie k. 61, wniosek k. 63-68, zawiadomienie k. 74 - w zał. KW nr (...)/***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt i dokumentów księgi wieczystej nr (...). W przedmiotowej sprawie okoliczności faktyczne pozostają poza sporem stron i nie wymagały dodatkowego wyjaśnienia, przez co Sąd oddalił wszystkie złożone przez strony wnioski dowodowe.

***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z dnia 14 września 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 – dalej „u.k.w.h.”) 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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może zatem polegać: bądź na wpisaniu nowego prawa, bądź na wykreśleniu prawa wymienionego w księdze, bądź na wykreśleniu prawa wpisanego i wpisaniu prawa nowego, bądź też na sprostowaniu treści istniejącego prawa. Uzgodnienie polega na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do jej rzeczywistego (aktualnego na dzień orzekania) stanu prawnego.

Na wstępie należy zauważyć, że w przedmiotowej sprawie stan faktyczny pozostawał bezsporny. Strony nie kwestionowały faktu istnienia wierzytelności przysługującej pozwanemu, faktu zasiedzenia udziału przez powodów oraz faktu wpisania hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Przedmiotem sporu pozostawały jednak wątpliwości natury prawnej, dotyczące skuteczności hipoteki przymusowej względem powodów. Pozwany powołał się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z którą w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto jest w niej ujawniony jako nabywca prawa.

Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej. Wyłącza działanie wywodzącej się z prawa rzymskiego zasady „nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet” w imię ochrony zaufania do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej - rejestru mającego zapewnić bezpieczeństwo obrotu i kredytu hipotecznego. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni osoby, które przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi, nabyły własność lub inne prawo rzeczowe, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości. Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania (art. 29 u.k.w.h.). Przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku, a skutek wsteczny wynikający z art. 29 u.k.w.h. związany jest z wpisem już dokonany i występuje dopiero od chwili jego uprawomocnienia się. Wpis (jego wykreślenie) od wejścia w życie ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest orzeczeniem, a każde orzeczenie jest instytucjonalnie związane z postępowaniem, w którym wniosek o dokonanie wpisu jest rozpoznawany i w związku z tym staje się skuteczny z chwilą uzyskania prawomocności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2016 roku V CSK 601/15 Legalis nr 1473009).

***Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, należy przyznać rację pozwanemu, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych ma zastosowanie także w przypadku zasiedzenia nieruchomości. W orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2013 roku IV CSK 481/12, Lex 1292266; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 roku IV CSK 272/11) nie budziła - i nie budzi - wątpliwości możliwość objęcia ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przypadku, w którym przyczyną niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym był upływ terminu zasiedzenia nieruchomości, biegnącego przeciwko jej wpisanemu właścicielowi. Należy jednak zwrócić uwagę, że przedstawiony argument nie ma zastosowania w przedmiotowym stanie faktycznym.***

Rękojmia ksiąg wieczystych chroni osoby, które nabywają prawo przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi. Natomiast hipotekę przymusową reguluje art. 109 u.k.w.h., zgodnie z którym wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Ustanowienie hipoteki przymusowej inicjowane jest przez wierzyciela bądź inny podmiot uprawniony i nie wymaga zgody, ani nawet poinformowania, dłużnika bądź właściciela nieruchomości, spełniając funkcję szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego. Nie można więc twierdzić, że ustanowienie hipoteki przymusowej jest czynnością prawną dwustronną (art. 5 KWU [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wyd. 3 Izabela Heropolitańska, dr Agnieszka Drewicz-Tułodziecka, Katarzyna Hryćków-Mycka, Paweł Kuglarz, Warszawa 2017 Legalis). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje prawa nabyte w wyniku czynności prawnej z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej (art. 5 u.k.w.h.), podczas gdy hipoteka przymusowa powstaje w drodze jednostronnego oświadczenia

wierzyciela legitymującego się tytułem wykonawczym (art. 109 i 110 u.k.w.h., art. 776 KPC) i na podstawie wpisu (art. 67 u.k.w.h.). Ma to taki skutek, że jeżeli w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym okaże się, iż w chwili dokonywania wpisu hipoteki przymusowej dłużnik nie był już właścicielem nieruchomości (o czym sąd wieczystoksięgowy nie wiedział) to wierzyciel nie nabędzie hipoteki bez względu na to, że działał w zaufaniu do wpisu w dziale II księgi wieczystej. Zatem w przypadku hipoteki przymusowej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma zastosowania (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 maja 1994 roku, III CZP 72/94, opubl. Legalis nr 28659; postanowieniu z dnia 23 stycznia 2004 roku, III CK 244/02, opubl. Legalis nr 229269). Sąd Najwyższy wskazuje jednoznacznie, że „warunkiem działania rękojmi jest dokonanie czynności prawnej zmierzającej do przeniesienia prawa pomiędzy osobą wpisaną do księgi wieczystej a nabywcą własności lub innego prawa. Stąd nie może budzić i nie budzi wątpliwości, że nie jest chronione rękojmią np. nabycie hipoteki przymusowej” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 września 1997 roku, II CKN 730/97, opubl. Legalis nr 31594). Niedziałanie rękojmi czyni bezprzedmiotowymi w rozpoznawanej sprawie argumenty pozwanego odnośnie do jego praw mających wynikać z wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Ustanowiona hipoteka przymusowa nie jest skuteczna względem właścicieli nieruchomości i podlega wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej. W konsekwencji powództwo zasługuje na uwzględnienie, o czym orzekł Sąd w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w całości, należy jej się zatem zwrot całości poniesionych kosztów postępowania.

Na koszty procesu powodów, w łącznej wysokości 9340 zł złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 3923 zł, koszty zastępstwa procesowego adwokata w kwocie 5400 zł (na podstawie § 2 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz. U. 2015, poz. 1800 ze zm., w brzmieniu obowiązującym na datę wytoczenia powództwa) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd zasądził zatem od J. Ł. na rzecz J. C. i W. C. kwoty po 4760 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.