

Sygn. akt I Ca 157/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Antoni Smus

SSO Iwona Podwójniak

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 4 maja 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G.

przeciwko (...) Bank (...) SA z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 25 listopada 2015 roku, sygnatura akt I C 145/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. z siedzibą w G. na rzecz pozwanego (...) Bank (...) SA z siedzibą w W. 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 157/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Wieluniu oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. skierowane przeciwko (...) Bankowi (...) Spółce Akcyjnej w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia i wnioski.

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest obecnie właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). J. S. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) w G. przy ul. (...), zawarł z pozwanym bankiem w dniu 21 marca 2011 roku umowę pożyczki hipotecznej. Umowa została zatytułowana „umowa nr (...) pożyczki hipotecznej dla małych i średnich przedsiębiorstw. Na podstawie w/w umowy bank udzielił pożyczkobiorcy pożyczki w wysokości

340 000,00 złotych, z terminem spłaty całości zadłużenia do dnia 1 marca 2026 roku. Zgodnie z § 3 strony postanowiły, iż wykorzystanie pożyczki nastąpi w walucie polskiej, w formie bezgotówkowej, poprzez realizację pisemnej dyspozycji wypłaty w ciężar rachunku pożyczki o nr (...). Strony umowy pożyczki z dnia 21 marca 2011 roku postanowiły w § 20 umowy, iż spłata pożyczki jest zabezpieczona m.in. przez poręczenie współmałżonki oraz hipotekę do kwoty 578 000,00 złotych na nieruchomości położonej w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w Sądzie Rejonowym w Wieluniu. W dniu 21 marca 2011 roku A. S. (1) małżonka – J. S. (1) udzieliła solidarnego poręczenia za zobowiązania J. S. (1) wobec (...) Bank (...) S.A. w W. z tytułu udzielenia w dniu 21 marca 2011 roku pożyczki hipotecznej dla posiadaczy rachunku typu (...) nr (...) z dnia 21 marca 2011 roku w kwocie 340 000,00 złotych, na wypadek gdyby dłużnik nie wykonał tych zobowiązań. A. S. (1) wyraziła jednocześnie zgodę, aby w przypadku niedotrzymania przez nią terminu zapłaty, bank dokonał pobrania kwoty odpowiadającej sumie zadłużenia z tytułu pożyczki hipotecznej nr (...) wraz z odsetkami, prowizjami i opłatami oraz ewentualnymi kosztami postępowań sądowych i egzekucyjnych z jej rachunku bankowego. J. S. (1) i A. S. (1) w dniu 21 marca 2011 roku oświadczyli pisemnie, iż w przypadku nieuregulowania przez J. S. (1) wymaganego zobowiązania wobec (...) S.A. w W. z tytułu umowy pożyczki hipotecznej nr (...) z dnia 21 marca 2011 roku wyrażają zgodę na wystawienie przez bank bankowego tytułu egzekucyjnego z ograniczeniem odpowiedzialności do kwoty 680 000,00 złotych. W dniu 22 marca 2011 roku pożyczkobiorca złożył do Banku dyspozycję wypłaty pożyczki nr (...) zawartej w dniu 21 marca 2011 roku. W dniu 21 marca 2011 roku w dziale II księgi wieczystej nr (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wpisani byli małżonkowie J. i A. S. (1). W dniu 22 marca 2011 roku do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wieluniu wpłynął wniosek J. S. (1) reprezentowanego przez pełnomocnika – A. S. (1), w którym wnosił o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki do kwoty 578 000,00 złotych na zabezpieczenie wierzytelności kapitałowej i odsetkowej w związku z zabezpieczeniem umowy pożyczki hipotecznej posiadacza rachunku typu partner nr (...) z dnia 21 marca 2011 roku. Do wniosku o wpis hipoteki zostało załączone oświadczenie (...) S.A. w W. wydane na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe, w którym bank stwierdzał, iż na podstawie umowy pożyczki hipotecznej nr (...) z dnia 21 marca 2011 roku bank udzielił J. S. (1) kredytu w kwocie 340 000,00 złotych; ustalono, iż zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka do kwoty 578 000,00 złotych, na nieruchomości objętej nr (...) oraz oświadczenia A. S. (1), działającej w imieniu własnym i w imieniu męża J. S. (1), wydane na podstawie art. 95 ust.4 w/w ustawy prawo bankowe. W dniu 7 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki umownej do kwoty 578 000,00 złotych tytułem zabezpieczenia wierzytelności, roszczeń o odsetki, kosztów, opłat i prowizji wynikających z umowy z dnia 21 marca 2011 roku nr (...) na rzecz (...) S.A. w W.. Dokonanego wpisu nikt z zainteresowanych nie skarżył. W dniu 16 października 2014 roku A. S. (1) i M. S. zawiązali spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) z o.o w G. i na mocy umowy z dnia 16 października 2014 roku wnieśli tytułem wkładu niepieniężnego do spółki prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczysta nr (...). W dniu 4 grudnia 2013 roku (...) S.A. W W. wystąpił do Sądu Rejonowego w Wieluniu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nr (...) z dnia 28 listopada 2013 roku wystawionemu przeciwko J. S. (1) i A. S. (1) z tytułu posiadanej wierzytelności z umowy pożyczki hipotecznej dla małych i średnich przedsiębiorstw nr (...) z dnia 21 marca 2011 roku, wystawionemu na podstawie art. 96 ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe. Do wniosku została załączona umowa pożyczki z dnia 21 marca 2011 roku i bankowy tytuł egzekucyjny nr (...). We wniosku o nadanie klauzuli wykonalności bank wyjaśnił, iż istniejąca rozbieżność w zakresie ostatnich czterech cyfr w numerze pożyczki (tj. (...) i (...)) wynika wyłącznie z oczywistej omyłki pisarskiej, która miała miejsce w dacie zawarcia umowy. Na skutek błędu umowa została omylnie zakończona numerem (...) zamiast prawidłowym (...). Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie I Co 1363/13 nadał klauzulę wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nr (...) z dnia 28 listopada 2013 roku wystawionemu przez (...) S.A. w W. przeciwko J. S. (1) i A. S. (1) dłużnikom z tytułu umowy pożyczki hipotecznej nr (...) zawartej w dniu 21 marca 2011 roku.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów z akt sprawy, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała oraz faktów przyznanych i niezaprzeczonych przez strony i zeznań A. S. i J. S..

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo podlega oddaleniu. Kierując się treścią art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r.,

Nr 124, poz. 1361 ze zm.) uznał, że powództwo o usunięcie niezgodności można wytoczyć jeżeli: 1) istniejące prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej; 2) prawo jest wpisane w księdze wieczystej błędnie lub 3) w księdze wieczystej jest wpisane nieistniejące obciążenie. W dalszej części uzasadnienia dokonał wykładni art. 245 k.c. zgodnie z którym do ustanowienia hipoteki niezbędne jest zawarcia umowy między właścicielem nieruchomości, a wierzycielem. Natomiast według art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Wyraźne rozróżnienie w przepisach prawa „ustanowienia hipoteki” oraz „powstania hipoteki” wskazuje na to, że nie są to pojęcia tożsame. Z powołanych przepisów wynika, że do powstania hipoteki konieczne są dwie przesłanki: ustanowienie hipoteki oraz wpis hipoteki do księgi wieczystej. Niezaistnienie którejkolwiek z nich powoduje, że hipoteka nie powstanie. Zwrócił uwagę, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia hipoteką bankową, która jest ustanawiana gdy wierzycielem jest bank, który korzysta z przyśługującego mu przywileju wskazanego w art. 95 prawa bankowego. Zgodnie z tym przepisem księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi i inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie prawa i obowiązków majątkowych banków 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. Dokumenty o których mowa w art. 95 prawa bankowego są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności banku. Do ustanowienia hipotek bankowej wymagane jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia

o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno określać nieruchomość obciążoną hipoteką oraz wierzytelność nią zabezpieczoną. Musi też zawierać oświadczenie stwierdzające, że składający oświadczenie ustanawia hipotekę umowną oraz wyraża zgodę na jej wpis do księgi wieczystej. Oświadczenie banku również powinno być złożone w formie pisemnej. Warunkiem ważności oświadczenia banku jest, aby było ono sporządzone na piśmie, opatrzone pieczęcią banku oraz podpisane przez upoważnione osoby do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków. Oświadczenie banku powinno wskazywać wierzytelność zabezpieczoną hipoteką oraz obciążaną nieruchomość. (art. 95 ust. 4 prawa bankowego). Jeżeli hipotekę ustanowił tylko jeden z małżonków będący współwłaścicielem nieruchomości do wniosku winien dołączyć zgodę drugiego małżonka będącego współwłaścicielem.

W świetle powyższego Sąd a quo wskazał, że nie ma podstaw do wykreślenia hipoteki na kwotę 578 000,00 złotych. Hipoteka ta z punktu widzenia przesłanej z art. 65 u.k.w.h. powstała, ponieważ dla jej ustanowienia wystarczyło złożenie oświadczenia przez bank zgodnie z art. 95 prawa bankowego. W oświadczeniu tym bank wskazał wierzytelność, którą hipoteka ma zabezpieczać i wskazał źródło powstania wierzytelności tj. umowę pożyczki nr (...), a nie umowę pożyczki nr (...). Podniósł także, że wpis hipoteki nie był dotknięty błędem dotyczącym treści wpisu, bądź jego podstawy. Błędne wpisanie hipoteki będzie miało miejsce bowiem w wypadku wpisania jej w księdze wieczystej niezgodnie z dokumentem złożonym jako podstawa wpisu. Może to mieć miejsce w razie np. błędnego oznaczenia wierzytelności, która hipoteka zabezpiecza np. błędna data udzielenia kredytu, niewłaściwy numer umowy kredytu. Taka sytuacja nie wystąpiła, albowiem treść wpisu hipoteki w księdze wieczystej odpowiada treści oświadczenia banku stanowiącego podstawę wpisu hipoteki, w tym również numeru umowy pożyczki.

W ocenie Sądu Rejonowego nie może być skuteczny zarzut powoda wskazujący, iż hipoteka zabezpiecza wierzytelność, która nigdy nie istniała, bowiem strony podpisały umowę oznaczona nr (...), a nie (...). Zdaniem Sądu nieprawidłowy numer pożyczki jest wynikiem oczywistej omyłki pisarskiej pracowników banku. O tym że strony zawarły umowę pożyczki nr (...) świadczy zapis w § 3 ust. 1 umowy pożyczki, w którym zawarty jest już prawidłowy nr pożyczki (...); podobnie stanowi zapis § 20 w/w umowy, stanowiący o sposobie zabezpieczenia umowy. Dodatkowo podnieść należy, iż ani A. S. (1), ani J. S. (1) nigdy nie zwracali się do banku o wyjaśnienie tej rozbieżności, a co więcej podpisali umowę pożyczki. Nie mogą odnieść zamierzonego skutku zarzuty, iż nie czytali umowy bo dokonywali czynności w zaufaniu do pracowników banku, sporządzających umowę. Strona bowiem podpisała umowę i nie może zasłaniać się nieznaną zawartych w niej zapisów. Co więcej pomimo oczywistej omyłki pisarskiej pożyczkobiorca w dniu zawarcia umowy pożyczki złożył do banku wniosek o wypłatę pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki nr (...).

We wniosku o wypłatę pożyczki pożyczkobiorca powołał się jednak na umowę pożyczki nr (...), która jak twierdzi nie była nigdy zawarta, pomimo że według jego twierdzeń została zawarta umowa pożyczki nr (...).

Za przyjęciem oczywistej omyłki pisarskiej banku przemawia również treść wniosku o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu przez pozwany bank przeciwko pożyczkobiorcy i poręczycielowi. Z treści tego wniosku złożonego w sprawie I Co 1364/13 Bank wyjaśnił rozbieżność w zakresie czterech ostatnich cyfr w numerze pożyczki, wskazując, iż jest to wynikiem omyłki.

O kosztach Sąd orzekł, jak w punkcie 2 sentencji wyroku – na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku wnieśli powodowie, którzy zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i przyjęcie, że J. S. (1) zawarł umowę pożyczki o numerze (...), podczas gdy

z umowy pożyczki wynika wprost, że jest to umowa pożyczki o numerze (...), a pozwany będąc profesjonalistą nigdy nie sprostował rzekomej omyłki pisarskiej.

W konkluzji wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie wniosku i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne.

Sąd Odwoławczy zgadza się także z oceną prawną ustalonego stanu faktycznego oraz wyciągniętymi z tej oceny wnioskami dokonaną przez Sąd Rejonowy, co zwalnia go z potrzeby ponownego przytaczania powołanych w uzasadnieniu Sądu Rejonowego trafnych argumentów i rozważań dotyczących prawa materialnego.

Podniesione w apelacji zarzuty dotyczą tylko dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów i poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych.

Przypomnieć należy, że skuteczne postawienie zarzutu, że sąd naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia ocena dowodów przekracza granice przysługującej sądowi w tym zakresie swobody. Zatem skarżący powinien, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, wykazać, że sąd rażąco naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a także że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy.

Skarżący w apelacji podnosząc, że Sąd Rejonowy poczynił błędne ustalenia co do umowy pożyczki, która następnie stanowiła przedmiot zabezpieczenia w postaci hipoteki ustanowionej na nieruchomości stanowiącej obecnie własność powoda, w istocie dokonuje odmiennej interpretacji wszystkich dowodów zebranych w sprawie i prezentuje stan faktyczny przyjęty na podstawie jednego tylko elementu umowy pożyczki z dnia 21 marca 2011 r. o numerze (...), nie dokonując oceny całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, co prawidłowo uczynił Sąd Rejonowy. Ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane w sposób uprawniony i brak jest podstaw do zaaprobowania poglądu apelującego co do ich nieprawidłowości, bowiem Sąd Rejonowy przeprowadził odpowiednie co do zakresu postępowanie dowodowe, w szczególności dopuszczając dowód z odpisu z księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, wniosku i dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki kaucyjnej a także innych dokumentów załączonych do akt spraw, w tym treści całej umowy pożyczki z dnia 21 marca 2011 r. tym nie tylko jej numeru ujawnionego w komparycji i wszystkich istotnych elementów, to jest jej wysokości, stron umowy oraz sposobu zabezpieczenia udzielonego kredytu. Podkreślić

należy, że Sąd Rejonowy przeanalizował szczegółowo wszystkie dowody w oparciu o dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. i ocenił ich wiarygodność według własnego przekonania opartego o wszechstronną analizę zebranego w sprawie materiału, zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Wyprowadzone przez Sąd Rejonowy wnioski nie budzą zastrzeżeń, tym bardziej że, co w ogóle uszło uwadze apelującego, podstawą wpisu hipoteki jest zaświadczenie banku o udzieleniu kredytu oraz oświadczenie właściciela nieruchomości wyrażające zgodę na ustanowienie hipoteki, w których podano prawidłowy numer umowy kredytowej, a z zeznań świadka A. S. (1) wynika, że innej pożyczki małżonkowie S. nie zawierali i przedmiotem zabezpieczenia była właśnie ta, a nie inna umowa. Trafna jest zatem konstatacja Sądu pierwszej instancji, że błędnie podane cztery ostatnie cyfry w umowie pożyczki należy traktować jako oczywistą omyłką pisarską pozwanego, a nie jako dowód nieistnienia wierzytelności.

Wreszcie podążając za tokiem rozumowania apelującego brak numeru umowy pożyczki prowadziłby do wniosku, że nie może być ona skutecznie zabezpieczona hipoteką, a nawet egzekwowalna, mimo faktycznego pobrania środków pieniężnych.

Sąd Rejonowy dokonał także właściwej wykładni prawa materialnego art. 10 i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) w zw. z art. 95 prawa bankowego trafnie uznając, że dla ustanowienia hipoteki bankowej zostały spełnione wszystkie wymagane prawem wymogi oraz, że jej przedmiotem była wierzytelność istniejąca.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 5 pkt. 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. (Dz. U. 1804) obciążając nimi powoda stosownie do wyniku sprawy