

Sygn akt: I.C. 399/16

WYROK

W IMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Barbara Chylak

Protokolant: Marta Wojniłowicz

po rozpoznaniu w dniu 08 czerwca 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z **powództwa: M. S. (1)**

przeciwko: U. 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W.

o: zapłatę

1. oddała powództwo,
2. na podstawie art. 102 kpc nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.

SSR Barbara Chylak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lutego 2016r. (data prezentaty sądowej) powódka M. S. (1) reprezentowana przez pełnomocnika adwokata T. T., wniosła o :

1. uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości, położonej w P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0.10.10 ha. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej:

a) hipoteki umownej zwykłej w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100) wpisanej na rzecz (...) Bank S.A. w K. w celu zabezpieczenia kapitału kredytu z tytułu umowy nr (...) z dnia 16 listopada 2009r.,

b) hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) wpisanej na rzecz (...) Bank S.A. w K. w celu zabezpieczenia odsetek oraz kosztów Banku od kredytu nr (...)0/3/2009 z dnia 16 listopada 2009r.,

2. przeprowadzenie dowodów wskazanych w treści pozwu,

3. udzielenie powódce zabezpieczenia,

4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych,

5. przeprowadzenie rozprawy również pod nieobecność powódki lub jej pełnomocnika,

6. zwolnienie powódki od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny w sprawie I C 1815/12/7 dokonał uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości, położonej w P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0.10.10 ha., poprzez nakazanie, aby w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce wpisu „M. K. (1), córka Z. i M. oraz A. K., syn Z. i A. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej” wpisać: „M. S. (1), córka Z. i M.”. Dalej powódka podała, iż potrzebowała pieniędzy na spłatę zobowiązań, nie miała szans na uzyskanie kredytu bankowego i była zmuszona skorzystać z pomocy osób, które w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej udzielały pożyczek. M. S. (1) wskazała, iż skontaktowała się z M. T. (1), a warunkiem uzyskania od niego pożyczki był zastaw nieruchomości usytuowanej przy ulicy (...) w P., stanowiącej wyłączną własność powódki. Następnie powódka podała, iż podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z M. T. (1) za kwotę: 45.000,00 zł oraz pełnomocnictwo na mocy którego upoważniło M. T. (1) do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej. W przypadku zwrotu kwoty 45.000,00 zł przez powódkę umowa miała być rozwiązana, potem powódka podpisała kolejne aneksy do umowy a w dniu 17 września 2009r. powódka podpisała z M. T. (1) umowę sprzedaży nieruchomości za kwotę: 200.000,00 zł i była przeświadczona, iż jest to pożyczka, a dom miał stanowić jej zabezpieczenie. Kolejno strona powodowa wskazała, iż w dniu 16 listopada 2009r. M. T. (1) zawarł z (...) Bank S.A. w K. umowę kredytu w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100), z przeznaczeniem pod bieżącą działalność gospodarczą, a zabezpieczeniem kredytu była hipotek zwykła w wysokości: 547.500,00 zł oraz hipoteka kaucyjna w wysokości 273.750,00 zł. Powódka podkreśliła, iż M. T. (1) zamierzał spłacić kredytu poprzez spłatę rat pożyczki przez powódkę, a kiedy powódka nie była w stanie spłacić pożyczki, nasłał na nią windykatorów. M. S. (1) zaznaczyła, iż była zmuszona się wyprowadzić. Dalej strona powodowa podała, iż w dniu 06 października 2010r. przedmiotowa nieruchomość została sprzedana przez M. T. (1) małżonkom M. i A. K., którzy informacją na temat nieruchomości uzyskali od swojego syna S. K.. Następnie powódka podała, iż M. T. (1), notariusz V. D. oraz P. S. przedstawiono dziesiątki zarzutów dotyczących przejmowania nieruchomości w drodze czynów zabronionych, a w chwili obecnej toczy się postępowanie karne przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, w sprawie XVI K 196/14, w której wszystkie wymienione w pozwie osoby występują jako oskarżeni bądź pokrzywdzeni. Dalej strona powodowa podała, iż Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 13 maja 2014r. w sprawie sygn. akt. XV Ca 1427/13 oddalił apelację M. K. (1) i A. K., oraz podzielił ustalenia Sądu I instancji, że M. T. (1) zawierając umowę sprzedaży nieruchomości wyczerpał swoim zachowaniem znamiona przestępstwa z art. 286 par. 1 kk. Sąd Okręgowy nie podzielił jedynie stanowiska Sądu Rejonowego w tym zakresie, że małżonkowie K. dopuścili się przestępstwa paserstwa nabywając nieruchomość od M. T. (1), co nie zmieniło faktu, że nabywając nieruchomość byli w złej wierze, co z kolei wyłączyło działanie rękojmi. W ocenie powódki, skoro umowa zakupu nieruchomości przez M. T. (1) była bezwzględnie nieważna to jest również bezwzględnie nieważne obciążenie nieruchomości hipoteką, albowiem M. T. (1) doprowadził do obciążenia nieruchomości nie będąc jej właścicielem. Na koniec powódka uzasadniła wniosek o zabezpieczenie oraz o wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych.

Postanowieniem z dnia 17 lutego 2014r. Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny oddalił wniosek powódki o zapiecenie.

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2016r. Referendarz Sądowy tut. Sądu zwolnił powódkę od kosztów sądowych w całości.

W piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2016r. pełnomocnik powódki zmienił powództwo w ten sposób, że w miejsce pozwanego (...) Bank S.A. z siedzibą w W. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego: U. 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W..

Pozwany U. 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W., reprezentowany przez radcę prawnego M. K. (2) w dniu 01 kwietnia 2016r. (data prezentaty sądowej) złożył odpowiedź na pozew, w którym domagał się:

1. oddalenie powództwa,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych,
3. dopuszczenia dowodów wskazanych w treści pisma.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie, pozwany potwierdził fakt zawarcia umowy kredytowej pomiędzy M. T. (1), a (...) Bank S.A., zabezpieczonej hipoteką zwykłą w kwocie: 547.500,00 zł i hipoteką kaucyjną do kwoty 273.750,00 zł, fakt zbycia nieruchomości przez M. T. (1) na rzecz M. i A. K. oraz dokonanie wypowiedzenia umowy kredytowej przez Bank i zbycie wierzytelności na swoją rzecz. Dalej pozwany podkreślił, iż w dacie ustanowienia hipotek M. T. (1) był wpisany właścicielem nieruchomości zabezpieczonej. Pełnomocnik pozwanego powołała się na zasadę rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, akcentując, iż wierzyciel pierwotny dochował należytej staranności analizując stan prawny nieruchomości oraz aktualny odpis księgi wieczystej. Pozwany zaznaczył również, iż skuteczne nabycie prawa własności nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego, które objęto czynnością prawną zawartą z osobą nieuprawnioną oznacza działanie rękoi w kierunku pozytywnym. Pozwany podkreślił, iż w przedmiotowej sprawie wierzyciel pierwotny – bank udzielając kredytu korzystał z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych i zasada ta nie została w żadne sposób wyłączona. Zdaniem pozwanego nie wykazano, aby strona pozwana udzielając kredyt działała w złej wierze. Dalej pozwany powołał się na domniemanie dobrej wiary oraz podkreślił, iż wierzyciel hipoteczny w d. dokonania czynności prawnej związanej z ustanowieniem hipoteki działał w dobrej wierze, iż stan prawny nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Ostatecznie strony postępowania podtrzymały prezentowane w toku procesu stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości, położonej w P., obręb K. ulica (...), składającej się z działki nr (...) z mapy nr 2, o powierzchni 0.10.10 ha.- księgę wieczystą nr (...).

M. S. (2) na podstawie umowy darowizny z dnia 08 września 1992r. Rep. A IIII nr (...) notariusza M. R. z Kancelarii Notarialnej w P. nabyła prawo własności nieruchomości zapisanej obecnie w księdze wieczystej nr (...) od M. i Z. małżonków L.. W dniu 07 maja 2002r. M. S. (3), córka Z. i M. została wpisana do działu II księgi wieczystej nr (...), jako tabularny właściciel nieruchomości.

Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 06 marca 2009r. Rep. A nr 1994/2009 notariusza V. D. z Kancelarii Notarialnej w P. M. S. (1) zobowiązała się sprzedać na rzecz M. T. (1) nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) za kwotę: 45.000,00 zł. Na podstawie zawartych w tym akcie postanowień strony umowy: M. T. (2) i M. S. (1), wniosły o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz M. T. (1). W dniu 28 marca 2009r. Sąd Wieczystoksięgowy dokonał wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz M. T. (1) – zgodnie z wnioskiem na podstawie przedwstępnej sprzedaży z dnia 06 marca 2009r. Rep. A nr 1994/2009 notariusza V. D. z Kancelarii Notarialnej w P..

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 września 2009r. Rep. A nr 8070 /2009 notariusza V. D. z Kancelarii Notarialnej w P. M. S. (1) sprzedała na rzecz M. T. (1), syna J. i H. prawo własności nieruchomości położonej w P., obręb K. ulica (...), składającej się z działki nr (...) z mapy nr 2, o powierzchni 0.10.10 ha.- zapisanej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych. W dniu 29 września 2009r. na podstawie zawartych w tym akcie postanowień, na wniosek stron umowy: M. T. (2) i

M. S. (1), Sąd Wieczystoksięgowy wykreślił w dziale III księgi wieczystej nr (...) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz M. T. (1) i dokonał wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz M. T. (1), syna J. i H..

W dniu 16 listopada 2009r. M. T. (1), prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) – Doradztwo (...) z siedzibą w P. zawarł z (...) Bank S.A. z siedzibą w K. umowę kredytową nr (...). Jako zabezpieczenie spłaty kredytu została ustalona hipoteka zwykła w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100), na zabezpieczenie należności głównej oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów Banku. W dniu 18 listopada 2009r. M. T. (1) w obecności pracownika Banku - (...) Bank S.A. z siedzibą w K. złożył oświadczenie o ustanowieniu na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w K. - na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) - hipoteki zwykłej w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100) - na zabezpieczenie należności głównej oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów Banku.

W dniu 11 grudnia 2011r. M. T. (1) na podstawie zaświadczenie Banku (...) S.A. z siedzibą w K. z dnia 18 listopada 2009r. oraz na podstawie własnego oświadczenia z dnia 18 listopada 2009r. – złożył wniosek o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...) - hipoteki zwykłej w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100) - na zabezpieczenie należności głównej oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów Banku – w związku z zawartą umową kredytową z dnia 16 listopada 2009r. nr (...).

W dniu 23 stycznia 2010r. Sąd Wieczystoksięgowy dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) - hipoteki zwykłej w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100) - na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w K. - na zabezpieczenie należności głównej wynikającej z umowy kredytowej nr (...) z dnia 16 listopad 2009r. ,z terminem spłaty do dnia 15 listopada 2024r. oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w K. - na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów Banku wynikających z umowy kredytowej nr (...) z dnia 16 listopad 2009r. ,z terminem spłaty do dnia 15 listopada 2024r.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 października 2010r. Rep. A nr 9. (...) notariusza V. D. z Kancelarii Notarialnej w P. M. T. (1) sprzedał na rzecz M. i A. małżonków K. na prawach wspólności ustawowej prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w P., obręb K. ulica (...), składającej się z działki nr (...) z mapy nr 2, o powierzchni 0.10.10 ha.- zapisanej w księdze wieczystej nr (...). W dniu 15 października 2010r. Sąd Wieczystoksięgowy na podstawie zawartej umowy dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) prawa własności na rzecz M. i A. małżonków K. na prawach wspólności ustawowej.

Postanowieniem z dnia 09 listopada 2012r. Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny, w sprawie sygn. akt. I.C. 1815/12/7 w sprawie z powództwa M. S. (1) przeciwko M. K. (1) i A. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – udzielił M. S. (1) zabezpieczenia roszczenia poprzez nakazanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. ostrzeżenia się toczącym się postępowaniu w sprawie sygn. akt. I.C. 1815/12/7.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013r. wydanym przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny, w sprawie sygn. akt. I.C. 1815/12/7, uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. dla nieruchomości położonej w P., obręb K. ulica (...), składającej się z działki nr (...) z mapy nr 2, o powierzchni 0.10.10 ha. - poprzez nakazanie, aby w dziale II księgi wieczystej w miejsce wpisu: „M. K. (1), córka Z. i M. oraz A. K., syn Z. i A. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej” wpisać: „M. S. (1), córka Z. i M.”.

Wyrokiem z dnia 13 maja 2014r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XV Ca 1427/13 oddalił apelację M. K. (1) i A. K. od wyroku Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny, z dnia 20 czerwca 2013r w sprawie sygn. akt. I.C. 1815/12/7. Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Poznaniu stanowiły ustalenia faktyczne, iż

działanie M. T. (1) wyczerpywało znamiona przestępstwa oszustwa z art. 286 par. 1 k.k., co przesądziło o nieważności umowy sprzedaży z dnia 17 września 2009r., zawartej pomiędzy nim a M. S. (1) oraz fakt, iż M. K. (1) i A. K. nie chroniła zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W dniu 30 lipca 2014r. Sąd Wieczystoksięgowy na podstawie wyroku z dnia 20 czerwca 2013r. wydanego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny, w sprawie sygn. akt. I.C. 1815/12/7, dokonał w dziale II księgi wieczystej nr (...), wpisu prawa własności na rzecz M. S. (1), córki Z. i M..

W dniu 12 lutego 2016r. Sąd Wieczystoksięgowy dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie dotychczasowego wierzyciela hipotecznego (...) Bank S.A. z siedzibą w K.” - przy wpisach hipoteki zwykłej w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100) oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) . Sąd Wieczystoksięgowy wpisał przy tym nowego wierzyciela hipotecznego tj. U. 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W..

Wydział Dochodzeniowo – Śledczy KWP P. (sprawa (...)98/14), prowadzi obecnie pod nadzorem Prokuratury Okręgowej w Poznaniu śledztwo w sprawie oszust na szkodę wielu banków tj. przestępstwa z art. 297 par. 1 k.k. i art. 286 par. 1 k.k. w zw. z art.297 par. 1 k.k. i inne. Jak ustalono w sprawie, istnieje uzasadnione podejrzenie wyłudzenia kredytu hipotecznego zaciągniętego przez M. T. (1) w banku (...) S.A. o numerze umowy nr (...) z dnia 16 listopada 2009r.

Obecnie wierzytelność z tytułu tej umowy przysługuje: U. 3 Niestandaryzowanemu Sekurytyzacyjnemu Funduszowi Inwestycyjnemu Zamkniętemu w W..

Powódka M. S. (1) jest właścicielką nieruchomości zapisanej w księgi wieczystej nr (...). Jej dochód stanowi renta zdrowotna w wysokości 602 zł miesięcznie. Prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z córką - M. S. (4), która osiąga dochód w wysokości 1.700,00 zł. Miesięczne wydatki M. S. (1) to 600,00 zł (mieszkanie, media, lekarstwa, wyżywienie). M. S. (1) nie posiada żadnego innego majątku.

Dowód: akta księgi wieczystej nr (...) wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisów tj. umowa darowizny z dnia 08 września 1992r., umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 06 marca 2009r., umowa sprzedaży z dnia 17 września 2009r., umowa kredytowa nr (...) k. 42-44 akt, zaświadczenie banku z dnia 18 listopada 2009r. oraz oświadczenie M. T. (1) z dnia 18 listopada 2009r., umowa sprzedaży z dnia 12 października 2010r., akta sprawy I.C. 1815/12 tut. Sądu (postanowienie tut. Sądu z dnia 09 listopada 2012r., wyrok tut. Sądu z dnia 20 czerwca 2013r., wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 13 maja 2014r. wraz z uzasadnieniem), odpis księgi wieczystej nr (...) k.9-18 akt oraz k. 23-25 akt, zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 30 maja 2016r., zaświadczenie Komendy Wojewódzkiej Policji w P. z dnia 09 grudnia 2015r. k. 49 akt, oświadczenie majątkowe powódki k. 19-22 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przywołane dokumenty, dokumenty zgromadzone w księdze wieczystej nr (...), w aktach sprawy I.C. 1815/12 tut. Sądu oraz dowody przedstawione przez strony postępowania. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania przedstawionych przez strony dokumentów z urzędu. Nie budziły one również wątpliwości co do swej wiarygodności, większość z nich stanowiła dokumenty urzędowe, a żadna ze stron postępowania nie kwestionowała ich wartości dowodowej.

Sąd w całości dal wiarę zeznaniom powódki M. S. (1). Były one spójne, logiczne i szczerze, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 10. 1. ustawy z dnia z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2016.790) - 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.

W omawianej sprawie powódka M. S. (1) wniosła o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości, położonej w P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0.10.10 ha. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej:

a) hipoteki umownej zwykłej w wysokości 547.500,00 zł (słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset 00/100) wpisanej obecnie na rzecz U. 3 Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W., ustanowionej w celu zabezpieczenia kapitału kredytu z tytułu umowy nr (...) z dnia 16 listopada 2009r.,

b) hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 273.750,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 00/100) wpisanej na rzecz na rzecz U. 3 Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W., ustanowionej w celu zabezpieczenia odsetek oraz kosztów Banku od kredytu nr (...)0/3/2009 z dnia 16 listopada 2009r.

Strona powodowa powołała się przy tym na wyrok z dnia 20 czerwca 2013r. wydany przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. Wydział I Cywilny, w sprawie sygn. akt. I.C. 1815/12/7, podstawą którego stanowiło ustalenie Sądu, iż umowa z dnia 17 września 2009r. jest nieważna, zatem w ocenie powódki M. T. (1) nie mógł jako osoba nieuprawniona skutecznie obciążyć nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) – obiema hipotekami.

Przedmiotem badania Sądu było zatem ustalenie, czy umowa kredytowa nr (...), zawarta w dniu 16 listopada 2009r. pomiędzy M. T. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) – Doradztwo (...) z siedzibą w P. , a (...) Bank S.A. z siedzibą w K. jest ważna co do ustanowienie na nieruchomości powódki ograniczonego prawa rzeczowego w postaci dwóch hipotek i jakie znaczenie w świetle okoliczności sprawy ma zasada zawarta w art. 3 ustawy z dnia z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2016.790).

W pierwszej kolejności Sąd podkreśla, iż umowa kredytowa nr (...), zawarta w dniu 16 listopada 2009r. była ważna, zostały złożone zgodne oświadczenia woli przez kredytobiorcę M. T. (1) i kredytodawcę – pierwotnego wierzyciela hipotecznego. Niewątpliwie umowa ta miała charakter odpłatny, a jednym z elementów umowy było zapiecenie jej wykonania poprzez wpis w księdze wieczystej nr (...) – ograniczonego prawa rzeczowego - hipoteki zwykłej i kaucyjnej. Na dzień podpisania umowy kredytowej ujawnionym tabularnym właścicielem nieruchomości obciążonej był kredytobiorca – M. T. (1).

Jak stanowi art. 3. 1. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2016.790) - domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast zgodnie z przepisem art. 5 cytowanej ustawy 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.

W świetle powyższego Sąd przyjął, że rękojmia chroniła ustanowienie hipoteki zwykłej i kaucyjnej - jako ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości na rzecz (...) Banku S.A. z siedzibą w K. i pozwanego – jako jego następcy prawnego. Niewątpliwie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która zamiast rzeczywiście uprawnionej została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której to prawo przysługuje. Aby zapewnić pewność obrotu gospodarczego, przepisy regulujące instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują bezwzględną przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. W przedmiotowej sprawie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni stronę pozwaną. W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż poprzednik prawny pozwanego nie mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Dysponował odpisem księgi wieczystej nr (...) – i to było wystarczające do ustanowienie zabezpieczenia w związku z umową kredytową. Dalej podkreślić należy, iż to na powodzie spoczywał obowiązek wykazania istnienia złej wiary pozwanego i obalenie

domniemania z art. 5 u.k.w.h., a w toku postępowania nie przedstawiono żadnych dowodów świadczących o istnieniu złej wiary. Wedle art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece można przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym z „łatwością”, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dolożyć przy prowadzeniu własnych spraw

(wyrok SN z dnia 30 października 2002r.,V CKN 1342/00). Zawarty w tym artykule zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że bank jako kredytodawca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego kto jest właścicielem nieruchomości obciążanej. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011r., IV CSK 285/10). Założeniem instytucji ksiąg wieczystych jest możliwość polegania przez uczestników obrotu prawnego na treści wpisów. Od kredytodawcy - nie można wymagać badania zgodności wpisu prawa własności nieruchomości obciążanej z rzeczywistością, treść księgi stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego danej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że (...) Bank S.A. zawierając w dniu 16 listopada 2009 roku umowę kredytu działał w dobrej wierze. Nie mógł bowiem z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W chwili podpisywania umowy kredytowej bank nie mógł zatem z łatwością dowiedzieć się, że M. T. (1) nie był uprawniony do ustanowienia na nieruchomości hipoteki. Na dzień ujawnienia wniosku o wpis obu hipotek, brak było w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek wzmianek, które wskazywałyby iż oświadczenie M. T. (1) co do stanu prawnego nieruchomości nie są zgodne ze stanem faktycznym. Trudno wymagać by w warunkach pewności obrotu gospodarczego profesjonalista jakim jest bank zakładał niejako „z góry” nielojalność i nieprawidłowość postępowania innego uczestnika obrotu gospodarczego. Skoro poprzednik pozwanego zbadał stan prawny nieruchomości, która była przedmiotem obciążenia i na dzień zawarcia umowy kredytu podstawa prawna jej nabycia nie była podważana, to należy uznać, iż zachował staranność zawodową i w żadnym razie nie mógł z łatwością ustalić że nieruchomość jest własnością innej osoby. Na marginesie pozostaje zauważyć, iż godnie z treścią umowy cesji wierzytelności art. 509 k.c. i następcie pozwany wstąpił w prawa zbywcy wierzytelności, a więc w prawa (...) Banku S.A.

Konkludując przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia M. T. (1) do ustanowienia hipotek, gdyż w ich świetle, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy nabyła ograniczone prawo rzeczowe, ponieważ działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu (w zakresie kosztów pełnomocnika strony pozwanej) orzeczono na podstawie art. 102 kpc Zgodnie z tym artykułem - w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. W omawianej sprawie Sąd stosując ten przepis uwzględnił przede wszystkim sytuację majątkową powódki oraz fakt, iż stała się ofiarą przestępstwa M. T. (1) – jako kredytobiorcy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł jak w pkt. 2 wyroku.

/-/ SSR Barbara Chylak