

Sygn. akt II C 1321/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Paulina Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

M. T. (1), M. T. (2)

przeciwko

T. C.

o zobowiązanie

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 1321/12

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.

1. M. T. (1) i M. T. (2) wytoczyli powództwo przeciwko T. C. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Wyrażam zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych”. M. T. (1) i M. T. (2) wniesli nadto o stwierdzenie, iż prawomocny wyrok zastępuje oświadczenie woli T. C. oraz o zasądzenie na ich rzecz od T. C. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

1.1. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 21 października 2009 r. pomiędzy pozwaną (sprzedającą) a powodami (kupującymi) została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z umówionej ceny sprzedaży w wysokości 401.400 zł, powodowie nie wpłacili jedynie kwoty 150.000 zł. Uiszczenie tejże kwoty było bowiem uzależnione od uzyskania przez nich pozwolenia na użytkowanie budynków znajdujących się na działce. Roszczenie pozwanej co do zapłaty kwoty 150.000 zł przez powodów zostało zabezpieczone poprzez złożenie przez powodów oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucyjnemu w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c. Roszczenie owo ujawnione zostało w dziale IV księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Niedługo przed przystąpieniem do zawarcia umowy sprzedaży powodowie dowiedzieli się o niezakończonym procesie budowlanym. Okazało się, iż pozwana nie uzyskała pozwolenia na użytkowanie

budynku, czego przyczyną były nieprawidłowości w realizacji inwestycji polegające na odstępstwie od projektu budowlanego. Mimo tego powodowie zdecydowali się na kupno nieruchomości i zakończenie inwestycji we własnym zakresie. Powodowie wskazali, iż na wykończenie inwestycji ponieśli wydatki w łącznej kwocie 102.241 zł. Ponadto, powodowie doliczyli do tej kwoty jeszcze okoliczność, iż zmniejszyła się wartość przedmiotowego budynku mieszkalnego ze względu na to, iż koniecznym stało się zamurowanie okien na jednej ze ścian budynku. Powodowie wskazali, iż w piśmie z dnia 29 lutego 2012 r., skierowanym do pozwanej, potrącili z wierzytelności przysługującej pozwanej względem nich w kwocie 150.000 zł z tytułu zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży, przysługującą im wierzytelnością względem pozwanej w kwocie 150.000 zł

z tytułu poniesionych przez nich wydatków koniecznych do oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Pismo to zostało odebrane przez pozwaną w dniu 6 marca 2012 r. Zdaniem powodów, z tym dniem wygasła wierzytelność pozwanej i powinna ona dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, czego pozwana nie dokonała.

2. Pismem procesowym z dnia 17 grudnia 2012 r. powodowie sprecyzowali żądanie pozwu wskazując, iż wnoszą o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Wyrażam zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych KW (...) hipoteki zwykłej umownej w kwocie 150.000,00 zł ustanowionej na całej nieruchomości, na rzecz T. C.”.

3. W piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2013 r. (data wpływu)

T. C. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od M. T. (1) i M. T. (2) kosztów sądowych.

3.1. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana przyznała, iż powodowie złożyli oświadczenie o potrąceniu z przysługującej jej wierzytelności rzekomą wierzytelność przysługującą powodom w tej samej wysokości. W ocenie pozwanej, samo złożenie oświadczenia o potrąceniu nie powoduje automatycznie wygaśnięcia wierzytelności pozwanej. Zdaniem pozwanej,

Sąd powinien ocenić, czy taka wierzytelność w ogóle istnieje i czy nadaje się do potrącenia. Pozwana podniosła, iż powodowie nie wykazali w żaden sposób, aby taka wierzytelność istniała. Pozwana wskazała na § 5.3) umowy sprzedaży, z którego wynika, jakie wydatki związane z dokonaniem oddania budynków będą potrącone. Powodowie zaś nie udowodnili w ocenie pozwanej, jakie koszty w związku z tym ponieśli.

II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia i ocena dowodów.

1. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze (...) widnieje wpis hipoteki w kwocie 150.000 zł ustanowionej na rzecz T. C. tytułem zabezpieczenia płatności pozostałej części ceny nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

2. Sąd oddalił złożone przez powodów wnioski dowodowe, albowiem ich dopuszczenie i przeprowadzenie nie było konieczne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

III. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

1. Powództwo nie jest zasadne.

2. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 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.

3. W myśl art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne

wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Jeśli zatem w ocenie powodów przysługująca im wierzytelność wygasła, to oznacza, iż wraz z chwilą jej wygaśnięcia wygasła również zabezpieczająca ją hipoteka, a co za tym idzie treść księgi wieczystej, w której hipoteka w dalszym ciągu pozostaje ujawniona jest ewentualnie niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym

4. Rozstrzygnięcie sporu w tym zakresie może nastąpić wyłącznie w trybie przewidzianym w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skoro pozwana kwestionuje skuteczność potrącenia wzajemnych wierzytelności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1998 r., I CKN 885/97, OSNC 1999/4/84). Tryb wynikający z powołanego przepisu nie może być zatem zastąpiony poprzez wystąpienie z roszczeniem znajdującym oparcie w art. 64 k.c.

5. W tym stanie sprawy, Sąd orzekł jak w sentencji orzeczenia.