

Sygnatura akt III C 1631/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 3 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący - SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2016 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa L. R.

przeciwko R. T.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2,1741 ha z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV tej księgi hipoteki umownej zwykłej wpisanej na rzecz R. T. w kwocie 1.500.000,00 zł (jednego miliona pięciuset tysięcy złotych);

II. zasądza od pozwanego R. T. na rzecz powoda L. R. kwotę 13.600 zł (trzynastu tysięcy sześciuset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego R. T. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 65.000 zł (sześćdziesięciu pięciu tysięcy złotych) tytułem częściowo nieuiszczonego wpisu od pozwu, od którego zwolniono powoda.

Sygnatura akt III C 1631/15

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 03 listopada 2016 roku wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 17 lutego 2015 roku powód L. R. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zwolniony od kosztów sądowych ponad kwotę 10.000 zł (k. 100), w sprawie przeciwko R. T. reprezentowanemu przez zawodowego pełnomocnika zażądał uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV tej księgi hipoteki umownej zwykłej wpisanej na rzecz R. T. w kwocie 1.500.000 zł, a także wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że strony zawarły porozumienie, na mocy którego powód zobowiązał się zapłacić pozwanemu kwotę 600.000 zł stanowiącą resztę ceny kupna za działkę nr (...) położoną przy ul. (...) w S., w sposób wskazany w porozumieniu, a pozwany miał zezwolić na wykreślenie hipoteki umownej zwykłej ustanowionej na jego rzecz na kwotę 1.500.000 zł, zabezpieczającej wiarygodność pozwanego z tytułu ceny kupna ww. działki, w większości spłaconej przez powoda przed zawarciem powyższego porozumienia. Jak podano, powód wykonał swoje zobowiązanie, natomiast pozwany odmówił wykreślenia hipoteki.

W odpowiedzi na pozew pozwany R. T. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwany

zakwestionował fakt łącznego spełnienia przez powoda warunków zawartego porozumienia. W szczególności podniósł, że powód nie wykazał, by przekazał pozwanemu w dniu zawarcia porozumienia kwotę 23.000 zł w gotówce, jak również nie rozliczył się z kwoty 20.000 zł, którą miał uiszczyć w gotówce do dnia 31 grudnia 2013 r. Ponadto, na hipotece, której wykreślenia żąda powód, została ustanowiona hipoteka umowna na kwotę 1.400.000 zł.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Dodatkowo pełnomocnik pozwanego w dniu 06 września 2016 r. wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci dwóch pism komornika R. W. i odpowiedzi s. c. (...) na okoliczność, iż wierzytelności pozwanego wobec powoda zostały zajęte przez komornika W., powód zaś wbrew dokonanej zajęciu uiszczał część należnych pozwanemu kwot na jego rzecz, nie natomiast na konto komornika, część płatności wymienionych w pozwie dokonanych wbrew zajęciu jest zatem nieskutecznych, a zatem porozumienie stron nie zostało przez powoda wykonane.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dziale IV księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2,1741 ha, będącej własnością L. R., ujawniona jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 1.500.000 zł na rzecz R. T., wpisana na podstawie umowy przeniesienia i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 04 kwietnia 2007 r. rep. A nr (...) tytułem reszty ceny sprzedaży.

Wyżej wskazana wierzytelność zabezpieczona hipoteką została zajęta na podstawie zajęcia wierzytelności z dnia 09 września 2013 r. w sprawie KM (...) na rzecz wierzyciela – (...) sp. z o.o. w K.. Postępowanie egzekucyjne, jako bezskuteczne, zostało następnie umorzone postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 r., w związku z czym komornik wniósł o wykreślenie wzmianki o toczącej się egzekucji z wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie i sąd wieczystoksięgowy w dniu 27 lipca 2016 r. wykreślił w dziale IV wpis zajęcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w sprawie KM (...).

Na wskazanej wyżej wierzytelności hipotecznej, na podstawie umowy przelewu wierzytelności z dnia 22 czerwca 2015 r., została wpisana hipoteka umowna w kwocie 1.400.000 zł na rzecz K..pl (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Z powództwa L. R. przeciwko R. T. toczyło się postępowanie cywilne w sprawie I C 773/12, prawomocnie zakończone w II instancji wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 05 czerwca 2013 r. sygn. akt I ACa 93/13 pozbawiającym wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 04 kwietnia 2007 r. rep. A nr (...) w części - co do kwoty 1.020.000 zł. W ww. sprawie sądy obu instancji wyliczyły (rozliczyły, zaliczyły) wpłaty dokonane przez L. R. tytułem ceny nabycia nieruchomości przy ul. (...) w S., której dotyczyło prowadzone przeciwko L. R. postępowanie egzekucyjne. Tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzono od pozwanego R. T. na rzecz powoda L. R. kwotę 58.125 zł.

***Bezsporne, a nadto dowód:*** wydruk z księgi wieczystej późniejszy k. 127-138 i wcześniejszy 5-10, kopia odpisu wyroku sądu odwoławczego z uzasadnieniem k. 17-36, dokumenty znajdujące się w aktach sprawy I C 773/12 (I ACa 93/13), w szczególności wyrok sądu I instancji k. 343-344 akt I C 773/12 (I ACa 93/13), uzasadnienie sądu I instancji k. 352-366 wyrok sądu II instancji k. 473-474 akt I C 773/12 (I ACa 93/13), uzasadnienie wyroku sądu odwoławczego k. 484-502 akt I C 773/12 (I ACa 93/13), akta księgi wieczystej nr (...), w tym akt notarialny rep. A nr (...) dotyczący umowy przeniesienia własności nieruchomości przy ul. (...) w S. przez R. T. na rzecz L. R. i ustanowienia hipoteki umownej na kwotę 1.500.0000 zł wraz z protokołem sprostowania oczywistej pomyłki k. 63-65 i 67, zawiadomienia o wpisie k. 68- 77v, sprostowanie usterki wpisu k. 135, zajęcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką k. 172-172v, akt notarialny ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej k. 230-231, zawiadomienie o wpisie k. 232-233, wniosek komornika o wykreślenie wzmianki wraz z zaświadczeniem o umorzeniu egzekucji k. 248-250, projekt zmian w księdze k. 251-252, zawiadomienie o wykreśleniu zajęcia wierzytelności k. 254-255, zeznania świadka J. B. k. 185-187.

Po zakończeniu postępowania sądowego w sprawie I C 773/12 (I ACa 93/13), w dniu 26 lipca 2013 r. L. R. i R. T. zawarli porozumienie, aneksowane w dniu 30 września 2013 r., w którym strony wskazały (§1), że nieuiszczona do chwili obecnej część ceny sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) działka nr (...) wraz z należnymi R. T. odsetkami za opóźnienie wynosi łącznie 600.000 zł.

W § 2 porozumienia L. R. zobowiązał się wnieść na rzecz R. T. kwotę 600.000 zł w ten sposób, że:

- kwota 90.000 zł zostanie przekazana R. T., przy czym:

- kwota 50.000 zł w dniu zawarcia porozumienia, z czego 23.000 zł w gotówce, a 27.000 zł przelewem na rachunek bankowy podany w porozumieniu,

- kwota 20.000 zł w gotówce do dnia 30.09.2013 r.,

- kwota 20.000 zł w gotówce do dnia 31.12.2013 r.,

- pozostała część rozliczona zostanie poprzez przeniesienie przez osoby trzecie wskazane w porozumieniu prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w gruncie na rzecz R. T. albo innej wskazanej osoby.

Wskazany wyżej § 2 został zmieniony aneksem z dnia 30.09.2013 r., w którym jednocześnie ustalono, że pozostałe zapisy porozumienia pozostają bez zmian.

Paragraf 2 porozumienia na mocy aneksu otrzymał nowe brzmienie, zgodnie z którym:

1. kwota 90.000 zł zostanie przekazana R. T., przy czym kwota 50.000 zł w dniu zawarcia porozumienia, z czego 23.000 zł w gotówce, a 27.000 zł przelewem na rachunek bankowy podany w porozumieniu,

2. kwota 20.000 zł w gotówce do dnia 30.09.2013 r.,

3. kwota 20.000 zł w gotówce do dnia 31.12.2013 r.,

4. pozostała część rozliczona zostanie poprzez przeniesienie przez osoby trzecie wskazane w porozumieniu prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w gruncie na rzecz R. T. albo innej wskazanej osoby. L. R. może również, za zgodą wskazanej przez R. T. osoby, w miejsce prawa własności nieruchomości przekazać jej równowartość należności określonej w załączniku nr 1 lub w inny sposób spełnić zobowiązanie.

W § 3 porozumienia ustalono, że łączne spełnienie przez L. R. warunków opisanych w § 2 spowoduje, że:

- kwota dochodzona przez R. T. w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego R. W. oraz wszelkie zobowiązania wynikające z umów sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (warunkowa rep. A nr (...) i definitywna rep. A nr (...)) uznane zostają za wykonane i zapłacone w całości,

- R. T. złoży oświadczenie zezwalające na wykreślenie ustanowionej na jego rzecz hipoteki na nieruchomości opisanej w § 1,

- R. T. cofnie wniosek egzekucyjny skierowany przeciwko L. R. do Komornika Sądowego R. W..

W § 4 R. T. zobowiązał się złożyć w dniu zawarcia porozumienia wnioski o zawieszenie egzekucji i uchylenie wszelkich zajęć w sprawie KM (...), a w § 5 ustalono, że zawarcie porozumienia nie dotyczy ewentualnych roszczeń R. T. w stosunku do L. R. wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej przez strony w dniu 23.02.2007 r., rep. A nr (...).

**Bezsporne, a nadto dowód:** porozumienie k. 37-38, aneks k. 39.

W dniu 26 lipca 2013 r., to jest w dniu zawarcia porozumienia L. R. przekazał R. T. kwotę 50.000 zł, z czego 23.000 zł w gotówce, a 27.000 zł przelewem na rachunek bankowy podany w porozumieniu. Panowie w tym celu razem udali się do Banku (...) S.A., w którym powód posiada rachunek bankowy. Tego dnia powód zlecił przelew na kwotę 27.000 zł na rachunek bankowy podany w porozumieniu, a także dokonał dwóch wypłat gotówkowych – na kwotę 8.000 zł i 12.000 zł. Pozostałe 3.000 zł L. R. miał przy sobie. L. R. nie żądał i nie otrzymał pokwitowania za wręczoną R. T. kwotę 23.000 zł, jednak jej zapłata warunkowała podpisanie porozumienia. Tego dnia była gorąca linia, strony konsultowały się na bieżąco ze swoimi prawnikami.

**Dowód:** potwierdzenie przelewu na kwotę 27.000 zł k. 41, historia transakcji k. 178-181, zeznania świadka K. S. k. 183-185, zeznania świadka J. B. k. 185-187, zeznania powoda k. 208-211.

W dniu 30 września 2013 r. powód zapłacił pozwanemu w gotówce za pokwitowaniem kwotę 20.000 zł.

**Dowód:** zeznania powoda k. 209 i 211, pokwitowanie z dnia 30.09.2013 r. k. 42, zeznania świadka J. B. k. 186-187.

Pismem z dnia 05 grudnia 2013 r. pozwany poinformował powoda, że zgodnie z porozumieniem z dnia 26 lipca 2013 r. oraz aneksem z dnia 30 września 2013 r. wskazuje na podstawie § 2 pkt 4 przywołanych umów firmę (...) Sp. z o.o. ul. (...) w M. jako podmiot, na którego rzecz ma nastąpić rozliczenie zobowiązania.

W wykonaniu tego wskazania powód przekazał na rzecz firmy (...) Sp. z o.o. ul. (...) w M. nieruchomości, spłacając w ten sposób zobowiązanie pozwanego wobec tej firmy i nabywając wierzytelność wobec R. T.. Z uwagi na „kwestie papierowe” - wymóg firmy (...) Sp. z o.o. powód musiał wpłacić i wpłacił na rzecz tej spółki wyższą kwotę niż wynikała z porozumienia, wynoszącą 518.000 zł. Tę kwotę następnie powód zgłosił pozwanemu do potrącenia w dniu 07 stycznia 2014 r. wskazując, że tego dnia nabył od firmy (...) wymagalną wierzytelność w kwocie 518.000 zł wobec R. T..

W dniu 09 stycznia 2014 r. pozwany pokwitował otrzymanie oświadczenia powoda o potrąceniu kwoty 518.000 zł z wierzytelnością pozwanego z tytułu umów sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S..

Spółka (...) Sp. z o.o. w M., w związku z całkowitą spłatą wierzytelności głównej, wyraziła zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) hipoteki umownej ustanowionej na jej rzecz na wierzytelności hipotecznej do kwoty 885.000 zł.

Wpis hipoteki na rzecz tej spółki został wykreślony.

**Częściowo bezsporne, a nadto dowód:** pismo k. 40, zeznania powoda k. 209, zeznania świadka J. B. k. 185-187, oświadczenie o potrąceniu kwoty 518.000 zł k. 45, odpis oświadczenia Spółki (...) k. 49-49v, odpis wniosku o wykreślenie hipoteki na kwotę 885.000 zł k. 51-52v, wydruk z księgi wieczystej k. 128-137, akta księgi wieczystej nr (...), w tym oryginał oświadczenia powoda z dnia 07.01.2014 r. o potrąceniu kwoty 518.000 zł k. 184, wniosek o wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz spółki (...) k. 193-194, oświadczenie spółki (...) o spłacie wierzytelności i zgoda na wykreślenie hipoteki k. 195-195v, wydruk z księgi wieczystej k. 128-137, zeznania powoda k. 209, częściowo zeznania pozwanego, tj. w zakresie, w jakim wskazał, że w ramach porozumienia stron powód przekazał wierzycielowi pozwanego dużą nieruchomość k. 212.

Wobec tego, że spłacone przez powoda zobowiązanie pozwanego wobec firmy (...), którą pozwany wskazał do rozliczenia (zgodnie z zawartym i aneksowanym porozumieniem) wynosiło 518.000 zł, do spłaty z tytułu porozumienia pozostała powodowi kwota 12.000 zł.

W dniu 03 marca 2014 r. powód złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty 12.000 zł przysługującej powodowi z tytułu zasądzonych od R. T. na rzecz powoda kosztów procesu w sprawie I ACa 93/13 z wierzytelnością pozwanego z tytułu umów sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S.. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do złożenia w terminie 7 dni oświadczenia w celu wykreślenia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność wskazując, że po dokonanych potrąceniu została ona w całości zaspokojona.

**Dowód:** odpis oświadczenia z dnia 03.03.2014 r. z dowodem nadania listem poleconym k. 43, akta księgi wieczystej nr (...), w tym oryginał oświadczenia o potrąceniu kwoty 12.000 zł z dowodem nadania k. 183, zeznania powoda k. 209, zeznania świadka J. B. k. 186-187.

Pozwany R. T. złożył w dniu 26 września 2014 r. do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie opatrzony datą 18 lipca 2014 r. wniosek o umorzenie egzekucji w sprawie KM (...). W piśmie wskazał, że wnosi o umorzenie postępowania egzekucyjnego w związku z pozbawieniem wykonalności tytułu wykonawczego w części oraz spłatą reszty zobowiązania.

Na skutek tego wniosku postanowieniem z dnia 29 września 2014 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie na podstawie art. 825 pkt 1 k.p.c. umorzył wszczęte przeciwko dłużnikowi L. R. z wniosku wierzyciela R. T. postępowanie egzekucyjne, prowadzone na podstawie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności aktu notarialnego z dnia 04 kwietnia 2007 r. rep. A nr (...).

**Dowód:** odpis wniosku o umorzenie egzekucji k. 46, odpis postanowienia o umorzeniu egzekucji k. 48, wniosek o umorzenie egzekucji w aktach księgi wieczystej nr (...) k. 185.

Po podpisaniu porozumienia i aneksu oraz w toku realizacji kolejnych transz pozwany nie kwestionował wywiązywania się powoda z zawartego porozumienia.

**Dowód:** zeznania świadka J. B. k. 185-187, zeznania świadka K. S. k. 183-185, zeznania powoda k. 209-210.

Strony umówiły się u notariusza w celu wykreślenia hipoteki. Zostało przygotowane oświadczenie. W trakcie spotkania stanowisko pozwanego uległo nieoczekiwanej zmianie i po telefonie do prawnika odmówił podpisania oświadczenia. Nie wskazał przyczyny odmowy.

**Dowód:** zeznania świadka J. B. k. 186-187, zeznania świadka K. S. k. 184, zeznania powoda k. 209-210.

Na kolejnym spotkaniu stron, zorganizowanym w celu wyjaśnienia przyczyn odmowy pozwany wskazał, że należy mu się jeszcze od powoda kwota 200.000 zł i jeśli ją otrzyma, wykreśli hipotekę. Powód odmówił. Na kolejnym spotkaniu pozwany złożył powodowi jeszcze droższą ofertę, polegającą na sfinansowaniu budowy domu dla pozwanego. Powód również odmówił.

**Dowód:** zeznania świadka J. B. k. 186-187, zeznania świadka K. S. k. 184, zeznania powoda k. 209-210.

Powód złożył w dniu 09 października 2014 r. w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz pozwanego na kwotę 1.500.000 zł, a sąd wieczystoksięgowy postanowieniem z dnia 30.10.2014 r. odmówił wykreślenia wskazując na rygoryzm tego postępowania i m.in. nieprzedłożenie dokumentów wymagających formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

**Dowód:** akta księgi wieczystej nr (...), w tym wniosek k. 181- 182v, postanowienie z dnia 30.10.2014 r. k. 186-187.

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 26 listopada 2014 r. powód wezwał pozwanego do wykreślenia hipoteki w kwocie 1.500.000 zł w terminie 7 dni, względnie przedłożenia stosownego oświadczenia umożliwiającego jej wykreślenie.

**Dowód:** wezwanie k. 44.

Pismem z dnia 10 grudnia 2014 r. pozwany odmówił spełnienia żądania wskazując, że wbrew stanowisku powoda nie doszło do rozliczenia całej ceny nabycia.

**Dowód:** pismo z dnia 10.12.2014 r. k. 47.

Pozwany zaprzeczył, aby otrzymał od powoda w dniu zawarcia porozumienia kwotę 23.000 zł w gotówce, natomiast potwierdził przelew na kwotę 27.000 zł. Wskazał, że nie pamięta czy tego dnia był z powodem w banku, z uwagi na upływ czasu.

Odnosnie do kwoty 20.000 zł pokwitowanej przez pozwanego w dniu 30 września 2013 r. wskazał, że faktycznie otrzymał od powoda kwotę 19.000 zł, bo 1.000 zł powód potrącił za to, że przekazał pozwanemu gotówkę z pominięciem komornika, jednocześnie pokazując pozwanemu pismo komornika o zajęciu wierzytelności dotyczącej spółki (...), w której pozwany występował jako dłużnik.

Pozwany zeznał, że w trakcie wizyty u notariusza odmówił podpisania zgody na wykreślenie hipoteki po telefonicznym ustaleniu ze swoim prawnikiem, że „brakuje kwoty”.

**Dowód:** zeznania pozwanego k. 211-212.

W zajęciu wierzytelności dokonany w dniu 09 września 2013 r. w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt KM (...) prowadzonym z wniosku wierzyciela – (...) sp. z o.o. w K. przeciwko R. T. o zapłatę kwoty 7.311,89 zł z odsetkami i kosztami procesu oraz egzekucyjnymi Komornik Sądowy wskazał, że zajmuje po myśli art. 895 k.p.c. wierzytelności dłużnika należne mu od L. R. jako dłużnika wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wpisaną pod numerem 3 w księdze wieczystej nr (...) na rzecz R. T. oraz wzywa dłużnika zajętej wierzytelności do przekazywania zajętej wierzytelności na konto komornika i jednocześnie zakazał dłużnikowi odbierania zajętej wierzytelności oraz rozporządzania nią.

**Dowód:** kopia zajęcia k. 206-207.

Nie przedłożono do akt sprawy dowodu doręczenia L. R. zajęcia z dnia 09 września 2013 r. ani dowodu nadania.

### ***Bezsporne.***

Wcześniej, bo 21 czerwca 2013 r. zajęcie wierzytelności skierowane było do spółki cywilnej (...) i spółka ta pismem z dnia 02 lipca 2013 r. odpisała, że nie istnieje wymagana wierzytelność, która mogłaby być przekazana na rzecz komornika.

**Dowód:** kopie zajęcia i kopia odpowiedzi spółki (...) k. 204-205.

Powód zeznał, że sekretarka z firmy (...) nie jest zorientowana w rozliczeniach między powodem a pozwanym, a sam powód nie wie czy otrzymał zajęcie z dnia 09 września 2013 r.

**Dowód:** zeznania powoda k. 211.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawę żądania stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), zgodnie z którym 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.

Z powyższej regulacji wynika, że powód winien był wykazać, iż ujawniony w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie sądu powód fakt ten wykazał.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dowodów z dokumentów oraz korespondujących z nimi zeznań świadków i powoda. Niektóre fakty wynikały także z zeznań pozwanego i w zakresie, w jakim pozostawały w zgodzie z powyższymi dowodami, sąd je uwzględnił. Część faktów pozostawała natomiast poza sporem, co zostało objęte stosowną adnotacją w stanie faktycznym.

Tytułem wyjaśnienia należy wskazać, że tam w stanie faktycznym, gdzie zreferowano treść zeznań którejkolwiek ze stron (wpisując, że dana strona zeznała w określony sposób), sąd nie ustalił, jak faktycznie rzecz się miała, a jedynie zaprezentował stanowisko strony, by pewne istotne kwestie nie umknęły w ocenie prawnej.

Kierując się obowiązującymi w procesie zasadami analizy i oceny dowodów, przy uwzględnieniu doświadczenia życiowego i wskazań logicznego rozumowania sąd uznał, że wersja przedstawiona przez powoda, mająca szerokie odzwierciedlenie w zgromadzonym osobowym materiale dowodowym oraz pozostająca w spójności z dokumentami, zasługuje na wiarę. Wersja ta opiera się na zgodnym z doświadczeniem życiowym, logicznym ciągu zdarzeń, które towarzyszyły stronom przez cały czas od momentu podpisania porozumienia, następnie aneksowanego, poprzez etap przystąpienia do jego realizacji i wykonywania kolejnych obowiązków nim nałożonych, będących w przypadku powoda realizowaniem zapłaty poszczególnych transz, a w przypadku pozwanego wypełnianiem obowiązku świadczenia polegającego na określonej aktywności niepieniężnej. Zdaniem sądu, nie budzi wątpliwości w świetle owego ciągu zdarzeń, że powód uiścił w dniu podpisania porozumienia kwotę 50.000 zł z niego wynikającą. Pozwany zakwestionował w tym zakresie wpłatę kwoty 23.000 zł podnosząc, że powód nie przedłożył stosownego pokwitowania. W ocenie sądu, fakt dokonania dwóch wypłat gotówkowych z rachunku bankowego powoda (na łączną kwotę 20.000 zł) dokonany tego samego dnia i w tym samym banku, w którym powód zlecił przelew wynikający z pierwszej transzy porozumienia (27.000 zł), w świetle całokształtu okoliczności towarzyszących tym czynnościom (o czym zeznali świadkowie oraz powód) daje podstawy do przyjęcia, że powód wręczył pozwanemu kwestionowane 23.000 zł, z czego 20.000 zł z wypłaconych z konta powoda, a pozostałe 3.000 zł ze środków, które posiadał przy sobie. Gdyby powód nie przekazał powodowi owych 23.000 zł, niewątpliwie w aneksie z dnia 30 września 2013 r. strony wpisałyby termin, do którego ta wpłata ma nastąpić. Porozumienie było aneksowane w dniu przewidzianym w jego treści dla zapłaty przez powoda drugiej transzy (30.09.2013 r.), czyli kwoty 20.000 zł, którą pozwany tego dnia pokwitował. Ewentualne niedokonanie zapłaty pierwszej transzy znalazłoby wyraz w stosownym zapisie aneksu. Tymczasem strony dokonały jedynie zmiany (rozszerzenia) formy rozliczenia bezgotówkowego, poprzez dodanie dodatkowej możliwości spłaty zobowiązania w tym zakresie, a w odniesieniu do kwot i terminów wpłat gotówkowych nie wprowadziły żadnych zmian. Sąd, rzecz jasna, dostrzega, że treść porozumienia nie wskazuje i nie potwierdza, że wpłata pierwszej transzy została przy jego zawarciu dokonana, natomiast stoi na stanowisku, że późniejsze zachowanie się stron (brak odniesienia się do tej wpłaty w aneksie, niczym niezakłócona realizacja kolejnych obowiązków stron, tj. dokonywanie kolejnych spłat przez powoda, wskazanie przez pozwanego podmiotu, na rzecz którego ma nastąpić rozliczenie z § 2 pkt 4 porozumienia, złożenie przez pozwanego do komornika wniosku o umorzenie egzekucji prowadzonej przeciwko powodowi ze wskazaniem w treści wniosku, że doszło do spłaty reszty zadłużenia, umówienie się stron do notariusza w celu złożenia przez pozwanego oświadczenia o zgodzie na wykreślenie hipoteki), w powiązaniu z treścią wyciągu bankowego z dnia zawarcia porozumienia oraz zeznaniami świadków i powoda pozwalają przyjąć, że wpłata gotówkowa z dnia zawarcia porozumienia została w istocie dokonana.

Kolejna wpłata nastąpiła w dniu 30.09.2016 r. i w tym zakresie pozwany wystawił powodowi pokwitowanie (k. 42). Pozwany zakwestionował zgodność kwoty kwitowanej z kwotą faktycznie otrzymaną. Wskazać należy, że pozwany jest osobą dorosłą, zdolną do czynności prawnych, świadomą znaczenia swoich zachowań i skutków pokwitowania, jak również ponoszącą odpowiedzialność, jak każdy z nas, za własne decyzje. Jeżeli pozwany faktycznie otrzymał mniej pieniędzy, mógł pokwitować tyle, ile dostał. Skoro pokwitował 20.000 zł i nie uchylił się od skutków prawnych swojego oświadczenia, to należy przyjąć, że kwotę pokwitowaną otrzymał.

Jednak nawet, gdyby powód wpłacił pozwanemu 19.000 zł, co miał uczynić ze względów podnoszonych przez pozwanego (wpłata z pominięciem komornika), zachowanie pozwanego należałoby ocenić przez pryzmat instytucji prawnej uregulowanej w art. 508 k.c. W myśl powołanego przepisu, zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia

dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Jak wskazuje się w orzecznictwie i doktrynie prawa cywilnego, skutek zawarcia umowy o zwolnienie z długu zobowiązanie wygasa. Następuje to z momentem zawarcia umowy, ze skutkiem na przyszłość (wyrok SN z dnia 20 września 2007 r., II CSK 242/07, LEX nr 306687) lub w terminie późniejszym określonym przez strony (K. Zawada (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2009, s. 133). Dla zwolnienia z długu nie jest przewidziana szczególna forma. Należy jednak uwzględnić przepisy kodeksu cywilnego o formie czynności prawnych. Oświadczenie woli w tym przedmiocie może być wyraźne, może też nastąpić przez czynności konkludentne, a więc w sposób dorozumiany, na przykład przez zwrot weksla, na którym dłużnik umieścił swój podpis (wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CKN 590/03, LEX nr 122834). Na gruncie niniejszej sprawy, w razie uznania, że miała miejsce sytuacja opisana przez pozwanego przyjąć by należało, że pokwitowanie otrzymania kwoty wyższej niż wpłacona stanowiło zwolnienie dłużnika z długu w pozostałej części, a więc zobowiązanie wygasło co do całej pokwitowanej kwoty.

Trzecia wpłata miała opiewać na kwotę 20.000 zł i nastąpić do dnia 31 grudnia 2013 r., a ostatnim elementem zobowiązania powoda miało być rozliczenie zobowiązania pozwanego z podmiotem trzecim. W przypadku tych dwóch zdarzeń nastąpiły pewne modyfikacje, przy czym sąd uznał, w oparciu o całokształt materiału dowodowego, że były one naturalną konsekwencją działania pozwanego (co nie budzi wątpliwości w świetle pisemnego oświadczenia pozwanego k. 40, którego treści ani ważności pozwany nie kwestionował), a czynności podjęte przez powoda w rezultacie tegoż działania objęte zostały zgodną wolą stron. Wskazać należy, że to pozwany dokonał wyboru formy rozliczenia przewidzianego w § 2 pkt 4 porozumienia wskazując spółkę (...) Sp. z o. o. w M. jako podmiot, na którego rzecz ma nastąpić rozliczenie zobowiązania (k. 40). Powód, w następstwie tego wskazania, spłacił zobowiązanie pozwanego wobec tejże spółki nabywając wierzytelność przysługującą jej wobec pozwanego. Wierzytelność tę potrącił następnie z wierzytelnością pozwanego z tytułu ceny zakupu działki przy ul. (...) w S., co uczynił na podstawie oświadczenia z dnia 07 stycznia 2014 r. doręczonego pozwanemu w dniu 09.01.2014 r. (k. 45). Pozwany nie odniósł się w żaden sposób do tej formy rozliczenia, w szczególności nie zakwestionował wysokości zobowiązania spłaconego przez powoda wobec podmiotu trzeciego i, tym samym, wysokości wierzytelności nabytej przez powoda względem pozwanego, jak również skuteczności potrącenia. Sam fakt dokonania spłaty zobowiązania pozwanego względem spółki wynika z przedstawionych w niniejszej sprawie dokumentów, zarówno złożonych przez powoda, jak i znajdujących się w aktach księgi wieczystej, a także z zeznań świadków oraz stron. Sam pozwany przyznał, że powód przekazał dużą nieruchomość wierzycielowi pozwanego w ramach tego porozumienia (k. 212). Powyższe oznacza, że sąd nie miał żadnych podstaw, by poddawać w wątpliwość prawidłowość spełnienia przez powoda obowiązku ciężącego na nim z mocy § 2 pkt 4 zawartego z pozwanym porozumienia. Ponieważ pozwany nie odniósł się wyraźnie do kwestii wysokości tego rozliczenia, należało przyjąć w ślad za oświadczeniem o potrąceniu, że była to kwota 518.000 zł, a więc wyższa niż wynikająca z pierwotnego porozumienia stron, gdzie rozliczenie z podmiotem trzecim dotyczyło kwoty 510.000 zł.

Powód wyjaśnił, że ze względów formalnych („papierowych”) był obowiązany wpłacić wierzycielowi pozwanego kwotę wyższą niż objęta porozumieniem stron, co stanowiło wymóg tego wierzyciela, a nie „widzimisień” powoda (k. 209). Pozwany nie zaprzeczył wyraźnie tej wskazanej przez powoda okoliczności. Przyjąć należało, że spłata pozwanego wobec podmiotu trzeciego, objęta wyraźną wolą pozwanego (k. 40) i dokonana w kwocie wyższej (518.000 zł) niż pierwotnie ustalona (510.000 zł) stanowiła spełnienie zobowiązania powoda nałożonego w § 2 pkt 4 porozumienia stron, z jednoczesnym powstaniem nadpłaty w kwocie 8.000 zł.

Powód zgłosił do potrącenia nie tylko wierzytelność w kwocie 518.000 zł nabytą od podmiotu trzeciego w rezultacie spłaty zobowiązania pozwanego wobec tego podmiotu (k. 45), ale także wierzytelność przysługującą powodowi z tytułu kosztów procesu, stwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądu odwoławczego i wynoszącą 58.125 zł, tyle że do potrącenia zgłosił 12.000 zł z tej kwoty (zob. potrącenie k. 43 i wyrok 17-17v).

Skuteczność obu potrąceń dokonanych przez powoda z wierzytelnością pozwanego przysługującą mu wzajemnie wobec powoda z tytułu ceny sprzedaży działki nie budzi wątpliwości.

Zgodnie z treścią art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są



pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. W myśl § 2 powołanego artykułu, wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Z kolei zgodnie z art. 499 k.c., potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Instytucja prawna potrącenia uregulowana jest przepisami art. 498 k.c. i nast., należącymi do prawa powszechnie obowiązującego (*iuris cogentis*) i wyłączenie jej dopuszczalności stanowiłoby sprzeczne z prawem obejście tych przepisów.

Nadto, w doktrynie i orzecznictwie na gruncie art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje się, że wygaśnięcie hipoteki następuje wskutek wygaśnięcia wierzytelności, a ta ostatnia wygasa m.in. w razie zaspokojenia prawnie chronionego interesu wierzyciela w rezultacie zapłaty (art. 354 § 1 k.c.), potrącenia ustawowego (art. 498 § 1 k.c.), potrącenia umownego (art. 353<sup>1</sup> k.c.), zwolnienia z długu (art. 508 k.c.), świadczenia w miejsce wykonania (*datio in solutum*, art. 453 k.c.), odnowienia zobowiązania, z którego wypływa wierzytelność (nowacja; art. 506 § 1 k.c.), złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (art. 470 k.c.; art. 99 ust. 1 u.k.w.h.).

Jak wynika z powyższego, potrącenie dokonane przez powoda spowodowało wygaśnięcie jego zobowiązania wobec pozwanego objętego porozumieniem z dnia 26.07.2013 i z dnia 30.09.2013 r. do wysokości dokonanego potrącenia, a więc łącznie do kwoty 530.000 zł.

Dla przyjęcia, że powód prawidłowo wypełnił zobowiązanie wynikające z zawartego przez strony porozumienia nie ma znaczenia okoliczność, że w miejsce kwoty 510.000 zł rozliczył on z podmiotem trzecim kwotę 518.000 zł a w rezultacie powstania nadpłaty (8.000 zł), w miejsce zapłaty ostatniej transzy wynoszącej 20.000 zł potrącił sobie pozostałość, czyli kwotę 12.000 zł. Kwota, którą miał rozliczyć w ramach porozumienia jest bowiem, per saldo, identyczna. Zmiana sposobu rozliczenia nastąpiła w wyniku ujawnionej w dniu 05 grudnia 2013 r. (k. 40) woli pozwanego, a skoro wolę tę powód wypełnił (zaspokajając spółkę (...)), doszło do zgodności stron w zakresie sposobu wykonania porozumienia. Pozwany, przyznając, że powód przekazał w ramach porozumienia podmiotowi trzeciemu dużą nieruchomość potwierdził, że było to objęte porozumieniem.

Gdyby jednak iść dalej i rozpatrywać tę okoliczność w kategoriach zmiany umowy (zmiany treści aneksowanego porozumienia z uwagi na niezgodność poszczególnych kwot), to przyjęć by należało, że doszło do niej mocą zgodnej woli stron. Strony nie zastrzegły bowiem formy pisemnej do ewentualnych zmian umowy ani rygору nieważności w razie niezachowania tej formy. Mogły zatem skutecznie zmodyfikować treść łączącego ich stosunku prawnego, zarówno w zakresie sposobu rozliczenia poszczególnych transz, jak i terminów płatności.

Trzeba również wskazać, że art. 453 k.c. przewiduje wygaśnięcie zobowiązania w razie spełnienia przez dłużnika, za zgodą wierzyciela i w celu zwolnienia się z zobowiązania, innego świadczenia. Skoro pozwany wskazał powodowi do wykonania zobowiązania spółkę (...), a wierzytelność tej spółki wobec pozwanego była wyższa niż 510.000 zł (sąd przyjął, że wynosiła 518.000 zł, choć hipotekę ustanowiono do kwoty 885.000 zł, zob. np. k. 49), to spłacając tę spółkę powód zwolnił się z zobowiązania do zapłaty ostatniej transzy w zakresie nadpłaty (w stosunku do treści porozumienia) wynoszącej 8.000 zł, a więc do tej kwoty jego zobowiązanie dotyczące ostatniej transzy wygasło.

Gdyby pozwany kwestionował termin wykonania poszczególnych obowiązków porozumienia i przez to wywodził, że wierzytelność nie wygasła, bo nie zostały spełnione warunki określone w porozumieniu, to należy zwrócić uwagę na następującą okoliczność.

Zgodnie z treścią art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h), hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Wpis hipoteki będący przedmiotem oceny w rozpoznawanej sprawie nie obejmuje zdaniem sądu ewentualnych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia wynikającego z zawartego przez strony porozumienia. Porozumienie to nie było bowiem dokumentem stanowiącym podstawę wpisu. Nawet, jeśli przyjąć za częścią komentatorów, że odsetki mieszczą się w sumie hipoteki, choćby nie były wymienione w dokumencie będącym podstawą wpisu (choć wykładnia językowa art. 69 u.k.w.h. do tego nie uprawnia), to niewątpliwie odsetki te dotyczą roszczenia objętego dokumentem będącym podstawą wpisu, a więc umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości i umowy przenoszącej własność.

Strony sporu dokonały w porozumieniu skapitalizowania odsetek stanowiących świadczenie uboczne w stosunku do należności głównej, czyli kapitału i określiły, że niezapłacona cena za działkę łącznie z odsetkami wynosi 600.000 zł. Zdaniem sądu, do wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wystarczy zapłata kwoty 600.000 zł (lub jej rozliczenie w formie prawem przewidzianej, np. przez dokonanie potrącenia, o czym była mowa wyżej), stanowiącej rezultat zgodnej woli stron.

Niezależnie od tego należy wskazać, że powód nie dopuścił się opóźnienia w spełnieniu świadczenia wynikającego z porozumienia, gdyż spłacając zobowiązanie pozwanego wobec podmiotu trzeciego działał zgodnie z wolą pozwanego, a termin spełnienia tego świadczenia nie został w porozumieniu ani później określony, natomiast dokonując potrącenia złożył oświadczenie posiadające zgodnie z art. 499 k.c. moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, art. 499 zdanie drugie k.c. nadaje oświadczeniu potrącającego moc retroaktywną. Przepis ten reguluje zagadnienie skutków prawnych oświadczenia o potrąceniu w aspekcie czasowym. Przewiduje on, że skuteczne złożenie takiego oświadczenia wywiera skutki prawne (określone w art. 498 § 2 k.c.) od chwili, kiedy potrącenie stało się w ogóle możliwe, a więc od daty, w której zaistniał tzw. stan potrącalności obu wierzytelności (wyrok SN z dnia 27 listopada 2003 r., III CK 152/02, LEX nr 157288). Dzięki retroaktywności oświadczenie o potrąceniu powoduje nie tylko umorzenie wzajemnych wierzytelności, ale także eliminuje następstwa upływu czasu, przede wszystkim skutków opóźnienia lub zwłoki stron w wykonaniu zobowiązania, powstałych w okresie od zaistnienia stanu potrącalności do chwili, gdy zainteresowany zechciał skorzystać z prawa potrącenia. Dotyczy to w szczególności obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie, odszkodowania czy kary umownej z powodu nieterminowego wykonania zobowiązania. Rozwiązanie to wywodzi się z konstrukcji potrącenia wywołującego skutki ipso iure z chwilą powstania przesłanek potrącenia. Przyjęcie retroakcji na gruncie potrącenia wymagającego złożenia oświadczenia woli uzasadnia się tym, że odpowiada to przeciętnemu wyobrażeniu stron o skutkach potrącenia, a także korzyściami, jakie przynosi ono stronom potrącenia (M. Pyziak-Szafnicka, Potrącenie..., s. 220 i n.; taż (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 1149; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2009, s. 353).

Zgodnie z treścią art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu (...).

W ocenie sądu, powód w pełni wykonał ciążące na nim z mocy porozumienia i aneksu zobowiązanie, wskutek czego wierzytelność pozwanego w stosunku do powoda wygasła, a w konsekwencji wygasła także hipoteka ją zabezpieczająca.

Nie ma znaczenia okoliczność, że na wierzytelności hipotecznej ustanowiono hipotekę na rzecz przedsiębiorstwa (...). Po pierwsze, dla ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej nie jest wymagane udowodnienie istnienia obciążonej wierzytelności (art. 108<sup>1</sup> u.k.w.h.), a po drugie, choć wpis hipoteki ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.), to jeśli wierzytelność nie istnieje, wpis nie konwaliduje tego braku, co oznacza, że zabezpieczająca ją hipoteka nigdy nie uzyskała bytu prawnego (zob.. komentarz T. C. do art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece opublikowany w programie Lex Omega).

Mając na względzie, że ostatni element zobowiązania powoda został wykonany w dniu 03 marca 2014 r., kiedy to powód zgłosił do potrącenia swoją wierzytelność wobec pozwanego z tytułu zasądzonych kosztów procesu w

sprawie I ACa 93/13, należy przyjąć, że najpóźniej w tym dniu wygasła wierzytelność pozwanego zabezpieczona hipoteką na nieruchomości powoda. Oznacza to, że ustanowienie hipoteki na wierzytelności hipotecznej, dokonane w następstwie umowy przelewu wierzytelności zawartej przez pozwanego z osobą trzecią w dniu 22 czerwca 2015 r., nastąpiło już po wygaśnięciu wierzytelności hipotecznej. Co za tym idzie, regulacje dotyczące obowiązków dłużnika wierzytelności hipotecznej, w tym spłata zobowiązania do rąk wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, nie mogą odnosić się do powoda. W dacie wpisania hipoteki na wierzytelności hipotecznej wierzytelność ta już bowiem nie istniała (wcześniej wygasła).

Dodatkowo wskazać należy, że z punktu widzenia wygaśnięcia wierzytelności pozwanego zabezpieczonej hipoteką obciążającą nieruchomość powoda nie ma znaczenia okoliczność, że wierzytelność ta została zajęta w postępowaniu egzekucyjnym. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nakładają na dłużnika zajętej wierzytelności określone obowiązki i regulują konsekwencje prawne powstające w stosunku do tego dłużnika w sytuacji, gdy nie przekazuje on należności wierzycielowi egzekwującemu lub komornikowi stosownie do wezwania komornika (art. 896 k.p.c.). W doktrynie przyjmuje się, że zakazane są wszelkie działania dłużnika egzekwowanego oraz poddłużnika (dłużnika zajętej wierzytelności), które mogłyby wpłynąć niekorzystnie na uprawnienia wierzyciela egzekwującego w stosunku do zajętej wierzytelności. W szczególności zajęta wierzytelność nie może być, z pominięciem wierzyciela egzekwującego, wyplacona dłużnikowi egzekucyjnemu (wierzycielowi poddłużnika), nie może też nastąpić potrącenie ani zwolnienie z długu. Czynności te nie wywołują skutków prawnych względem wierzyciela egzekwującego, natomiast są ważne między dłużnikiem a poddłużnikiem. Jeśli dłużnik zajętej wierzytelności (poddłużnik) wypłaci ją dłużnikowi egzekwowanemu po zajęciu wierzytelności, to wierzyciel egzekwujący może domagać się od poddłużnika powtórnej zapłaty tej kwoty (zob. W. Miszewski, *Proces cywilny*, s. 157 oraz *Kodeks postępowania cywilnego*, Tom II komentarz, red. J. Jankowski, Warszawa 2013, komentarz do art. 902, s. 668). Tożsamy pogląd wyraził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 7 listopada 1938 r. (sygn. akt II C 1088/38, OSP 1939, Nr 6, poz. 320) stwierdzając, iż: „pozbycie się przez dłużnika egzekwowanego zajętej wierzytelności lub prawa nie jest samo przez się, tj. bezwzględnie nieważne, lecz tylko wobec wierzyciela bezskuteczne, wskutek czego wierzyciel może bez żadnych przeszkód egzekucję na zajętej wierzytelności lub prawie bez względu na fakt pozbycia tych obiektów przez dłużnika egzekwowanego w dalszym ciągu prowadzić i roszczenie swe z obiektu realizować” (analogicznie w: orzeczenie SN z dnia 30 kwietnia 1937 r., III C 3216/36). Powyższe stanowisko zostało zaprezentowane i przyjęte w wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie VIII Wydziału Gospodarczego z dnia 22 listopada 2013 r. sygn. akt VIII Ga 304/13, a także Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie XXVI GC 396/14.

Podsumowując wskazać należy, że zapłata długu przez poddłużnika (dłużnika zajętej wierzytelności) „do rąk” dłużnika egzekwowanego (wierzyciela poddłużnika) jest ważna, skuteczna i zwalnia poddłużnika z długu wobec jego pierwotnego wierzyciela, natomiast bezskuteczność tej czynności odnosi się wyłącznie do stosunku między poddłużnikiem a wierzycielem egzekwującym i do uprawnień tego wierzyciela. Zatem, w stosunku między wierzycielem egzekwującym a poddłużnikiem spłata zobowiązania przez tego ostatniego do rąk dłużnika egzekwowanego nie spowoduje wygaśnięcia zobowiązania poddłużnika względem wierzyciela egzekwującego.

Z uwagi na powyższe nie ma znaczenia czy i kiedy powód dowiedział się o zajęciu. I choć pozwany nie wykazał, czy i kiedy nastąpiło zawiadomienie L. R. jako osoby fizycznej, a nie jako podmiotu działającego w charakterze spółki cywilnej (...), o zajęciu wierzytelności pozwanego, to ta okoliczność była irrelevantna prawnie, a wobec tego zbędnym było czynienie ustaleń faktycznych na tę okoliczność.

Mając na uwadze przedstawioną wyżej argumentację sąd przyjął, że powód wypełnił wszystkie warunki zawartego i następnie aneksowanego porozumienia, co sprawia, że wierzytelność pozwanego zabezpieczona hipoteką na nieruchomości powoda wygasła.

Zgodnie z treścią art. 100 u.k.w.h., w razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. Mając na uwadze, że pozwany nie współdziałał z powodem w celu wykreślenia wygasłej hipoteki, a co więcej, odmówił wyrażenia zgody na jej wykreślenie, powodowi pozostała droga sądowa w trybie powództwa z art. 10 u. k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym

stanem prawnym. Prawo własności powoda jest bowiem dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia. Wykreślenie wygasłej hipoteki z księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Jednakże do czasu wykreślenia obowiązuje domniemanie prawne, że hipoteka taka istnieje (art. 3 ust. 1). Tak też wyrok SN z 10 lutego 2012 r., II CSK 325/2011, Lexis.pl nr 3920366.

Uznając powództwo za usprawiedliwione orzeczono, jak w pkt I sentencji.

W pkt II orzeczono o kosztach procesu stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powoda składały się: uiszczony częściowo wpis od pozwu (10.000 zł - k. 108, a ponad tę kwotę powód został od kosztów sądowych zwolniony - k. 100-104) oraz zastępstwo procesowe w wysokości 3.600 zł (50% stawki minimalnej wynoszącej 7.200 zł obliczonej od wartości prawa dotkniętego niezgodnością - § 8 pkt 8 w zw. § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.), łącznie 13.600 zł. Powód nie wykazał poniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W pkt III sentencji orzeczono o nieuiszczonych kosztach sądowych w kwocie 65.000 zł, stanowiących brakującą część wpisu od pozwu, od której zwolniono powoda (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 §1 i 3 k.p.c.), a którą wobec przegranej winien uiścić pozwany.