

**Sygn. akt: I C 811/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Marek Makowczenko
<b>Protokolant:</b>	starszy sekretarz sądowy Urszula Duszak

po rozpoznaniu w dniu 05 lutego 2018 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa E. Z. (1)**

**przeciwko A. (...) w W.**

**o uzgodnienie treści księgi wieczystej**

1. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...) w ten sposób, że w dziale IV wykreśla wpis hipoteka umowna zwykła na sumę 57.915,95zł z odsetkami 5% w stosunku rocznym na rzecz A. (...)i M. (...).
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.613zł ( pięć tysięcy sześćset trzynaście zł 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marek Makowczenko

**Sygn. akt I C 811/17**

## UZASADNIENIE

**Powódka E. Z. (1)** wniosła do tut. Sądu pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki umownej zwykłej w wysokości 57.915,95 zł ustanowionej na rzecz A. (...) i M. (...). Nadto domagała się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Strona powodowa podniosła, iż przedmiotowa hipoteka została wpisana w związku z zawarciem przez Bank Spółdzielczy w W. i wspólników spółki cywilnej Zakład (...) i Z. P. umowy o spłatę zrestrukturyzowanego długu. Zdaniem powódki wpis został dokonany bez wiedzy i zgody powódki oraz wbrew obowiązującemu w dacie wpisu art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. Prawo bankowe.

(pozew – k. 2-6)

**Pozwana A. (...) z siedzibą w W.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Zdaniem pełnomocnika pozwanej powództwo nie znajduje uzasadnienia z uwagi na prawomocny wpis hipoteczny widniejący w księdze wieczystej, której dotyczy postępowanie oraz wiedzę powódki o istnieniu zadłużenia, które do chwili obecnej nie zostało spłacone.

(odpowiedź na pozew – k. 32-35)

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 17.08.1988 r. na wniosek Naczelnika Gminy w W. założono księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości składającej się z działki gruntu nr geod. 422/39 o pow. 746 m<sup>2</sup>.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.08.1988 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariuszem K. C. (Rep. A Nr 1263/1988) prawo własności przedmiotowej nieruchomości nabyła powódka E. Z. (1) (ówczesnie D.).

( **dowód** : umowa sprzedaży – k. 8-9, akt małżeństwa – k. 10, odpis kw nr (...) – k. 11-23; z akt KW nr OLI1G/00015579/2 – wniosek o założenie księgi – k. 1, zawiadomienie o zmianie wierzyciela hipotecznego – k. 57)

Na podstawie wniosku Państwowego Banku (...) Oddziału w G. z dnia 14.02.1991 r. oraz zaświadczenia tego banku z dnia 14.02.1991 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla wskazanej wyżej nieruchomości wpisano hipotekę umowną w kwocie 65.000.000 (starych) zł z odsetkami na rzecz Państwowego Banku (...) Oddziału w G. jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Zakładowi (...) – spółce cywilnej, której współnikami byli Z. Z. i Z. P.. Na ustanowienie przedmiotowej hipoteki E. Z. (1) wyraziła zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

( **dowód** : z akt księgi wieczystej: wniosek o wpis hipoteki – k. 25, zaświadczenie – k. 26, oświadczenie – k. 27)

W dniu 22.12.1992 r. Bank Spółdzielczy w W. (jako następcą prawny Powszechnego Banku (...) w W. na mocy umowy cesji wierzytelności z dnia 22.12.1992 r.) zawarł z Z. Z. i Z. P. umowę o spłatę zrestrukturyzowanego długu wykupionego przez bank na wniosek dłużników ze środków pochodzących z Funduszu Restrukturyzacji i Oddłużenia Rolnictwa. Na jej podstawie Z. Z. i Z. P. zobowiązali się do całkowitej spłaty długu w wysokości 579.159.500 (starych) zł w terminie do dnia 1 października 1999 r. W treści umowy wskazano, iż zabezpieczenie spłaty zrestrukturyzowanego długu stanowi hipoteka ustanowiona na mocy umowy z dnia 18.02.1991 r.

(**dowód:** z akt sprawy I C 748/15: umowa cesji wierzytelności z certyfikatem – k. 15-17, umowa o spłatę długu z dnia 22.12.1992 r.- k. 13-14, umowa z dnia 29.07.1992 r.- k. 25-28)

W związku z podpisaną umową restrukturyzacyjną w piśmie z dnia 02.06.1993 r. kredytodawca wezwał współników spółki cywilnej do uaktualnienia wpisu hipotecznego.

( **dowód** : pismo z 02.06.1993 r. – k. 65)

Na podstawie wniosku Banku Spółdzielczego w W. z dnia 02.06.1993 r. i oświadczenia banku złożonego stosownie do art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. Prawo bankowe w dniu 16.06.1993 r. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości powódki E. Z. (1) dokonano wpisu hipoteki umownej w kwocie 579.159.500 (starych) zł na rzecz Skarbu Państwa dla zabezpieczenia kredytu udzielonego na restrukturyzację długu.

( **dowód** : wniosek o wpis hipoteki – k. 40, zawiadomienie o wpisie – k. 41-42)

Wobec ogłoszenia w dniu 09.03.1994 r. upadłości Banku Spółdzielczego w (...) Bank (...) S.A. w W. wykupił w całości akcje banku upadłego, stając się stosownie do postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy z dnia 6.10.1997 r. jego następcą prawnym.

(**dowód:** z akt I C 748/15: pismo Banku (...) z 7.12.2006 r.- k. 29, pismo z 29.03.1999 r.- k. 67)

W piśmie z dnia 23.01.1995 r. skierowanym do Dyrektora Banku Spółdzielczego w W. powódka zwróciła się z prośbą o wskazanie podstawy prawnej obciążenia hipoteką nieruchomości stanowiącej jej własność. W odpowiedzi syndyk powołał się na umowę o spłatę zrestrukturyzowanego długu z dnia 22.12.1992 r.

( **dowód** : pismo z 23.01.1995 r. – k. 43, pismo z 04.02.1995 r. – k. 44, pismo z 20.03.2015 r. z załącznikami – k. 45-47)

W dniu 07.01.1999 r. została zawarta umowa pomiędzy A. (...) w W. (następca prawny Funduszu Restrukturyzacji i Oddłużenia Rolnictwa) a Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W.. Na mocy tej umowy strony zobowiązały się do współdziałania w zakresie realizacji zobowiązań i wierzytelności finansowych wynikających z umów o spłatę zrestrukturyzowanych długów.

Dnia 31.12.2013 r. pomiędzy A. (...) z siedzibą w W. a Bankiem (...) S.A. (następcą prawnym Banku (...) S.A.) z siedzibą w W. podpisano aneks do umów o współpracę w zakresie realizacji wierzytelności i zobowiązań finansowych byłego Funduszu Restrukturyzacji i Oddłużenia Rolnictwa. Aneks dotyczył zakończenia współpracy przewidzianej umowami z dnia 21.09.1998 r., 23.10.1998 r., i 7.01.1999 r., a jej celem było zewidencjonowanie w księgach rachunkowych Agencji stanów wierzytelności powstałych z tytułu byłego Funduszu Restrukturyzacji i Oddłużenia Rolnictwa.

(**dowód:** z akt I C 748/15: umowa z 7.01.1999 r.- k. 44-45, aneks z dnia 31.12.2013 r.- k. 46-48, aneks o zakończeniu współpracy z 31.12.2013 r.- k. 46- 48v)

Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał zmiany wierzyciela hipotecznego hipoteki umownej zwykłej w kwocie 57.915,95 zł w księdze wieczystej nr (...) ze Skarbu Państwa na pozwaną Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w W., zgodnie z jej wnioskiem z dnia 25.11.2015 r.

(**dowód:** z akt I C 748/15: wniosek o wpis – k. 96-101, z akt OL1G/00015579/2: zawiadomienie- k. 57)

Z powództwa A. (...) toczy się sprawa przeciwko Z. Z., Z. P. i E. Z. (1) o zapłatę kwoty 53.860 zł z tytułu umowy o spłatę zrestrukturyzowanego długu z dnia 22.12.1992 r. Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 15.12.2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 748/15 tut. Sąd częściowo uwzględnił powództwo. Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana E. Z. (1). Postanowieniem z dnia 13.09.2017 r. wydanym w toku postępowania odwoławczego w sprawie o sygn. akt IX Ca 386/17 Sąd Okręgowy w Olsztynie zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w niniejszej sprawie.

( **dowód** : z akt I C 748/15: pozew – k. 3-8, protokół z rozprawy z 08.12.2015 r. – k. 104-105, pismo procesowe z 04.05.2016 r. – k. 107- 109, protokół z rozprawy z 01.12.2016 r. – k. 151, odpowiedź na pozew – k. 132-134, pismo procesowe z 30.11.2016 r. – k. 146-148, apelacja pozwanej E. Z. – k. 170-174, wyrok z uzasadnieniem – k. 153,157-162, uzupełnienie apelacji – k. 209-217, odpowiedź na apelację – k. 222-225, uzupełnienie apelacji – k. 229-232, pismo procesowe – k. 06.06.2017 r. – k. 243-244, protokół z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. – k. 294)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości.

Stan faktyczny oraz okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony procesu oraz akta księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku i akta postępowania sądowego toczącego się w sprawie o sygn. akt I C 748/15 (IX Ca 386/17). Treści wynikające z przedmiotowych dokumentów korelowały z bezspornymi twierdzeniami stron w zakresie postanowień umów kredytu zawartych przez współników spółki cywilnej Zakład (...). Sporna pozostawała natomiast kwestia istnienia hipoteki umownej wpisanej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

Zgłoszone żądanie znajduje oparcie w treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r., poz. 1007). Zgodnie z tym przepisem 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. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym występuje w przypadku nieujawnienia w księdze wieczystej określonego prawa lub błędnym jego wpisaniu, bądź też w sytuacji, gdy prawo określonej osoby zostało dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia.

Sąd w niniejszym postępowaniu podzielił twierdzenia strony powodowej, iż zachodzą podstawy do uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki E. Z. (1) z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na ujawnienie w przedmiotowej księdze nieistniejącego ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego tę nieruchomość.

W tym kontekście należy wskazać, iż hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, wynikającej z określonego stosunku prawnego. Prawo to daje wierzycielowi możliwość dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. W obecnie obowiązującym stanie prawnym wyróżnia się hipotekę umowną oraz przymusową. Na mocy art. 245 § 2 k.c. źródłem hipoteki umownej jest umowa między właścicielem nieruchomości, która ma być obciążona hipoteką, a wierzycielem hipotecznym lub administratorem hipoteki. Natomiast według art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny. Z powołanych przepisów wynika, że do powstania hipoteki umownej konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek: ustanowienia hipoteki oraz jej wpisu do księgi wieczystej. Niezaistnienie którejkolwiek z nich powoduje, że hipoteka nie powstanie.

W niniejszej sprawie pozostaje bezspornym, iż nieruchomość stanowiąca własność powódki jest obciążona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 57.915,95 zł z odsetkami na rzecz A. (...). Decydujące dla oceny zasadności powództwa było ustalenie, czy hipoteka ta powstała w sposób prawidłowy w oparciu o przepisy prawne obowiązujące w chwili jej ustanowienia, a zatem czy w istocie istnieje. Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, podstawą wpisu hipoteki umownej w dniu 16.06.1993 r. na kwotę 57.915,95 zł (po denominacji) był wniosek Banku Spółdzielczego w W. z dnia 02.06.1993 r. złożony w oparciu o art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 1992 r. Nr 72, poz. 359). Przepis ten, który utracił moc z dniem 1 stycznia 1998 r., regulował instytucję tzw. hipoteki bankowej mającej charakter hipoteki umownej ustanawianej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banków na podstawie odpowiednich dokumentów wystawianych przez banki. Stanowił on, iż dokumenty wystawione przez banki stwierdzające udzielenie kredytu, jego wysokość, zasady oprocentowania i warunki spłaty są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność kredytobiorcy. Regulacja ta stanowiła swoisty przywilej banku poprzez zwolnienie go od obowiązku przedstawienia oświadczenia podmiotu, który ustanawia hipotekę, przy czym uprawnienie to przysługiwało wyłącznie w stosunku do nieruchomości stanowiących własność kredytobiorcy. Powyższe znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który prezentuje ugruntowany pogląd, iż w świetle treści art. 50 ust. 1 Prawa bankowego bank może żądać obciążenia hipoteką nieruchomości stanowiących własność wyłącznie kredytobiorcy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1994 r., II CRN 12/94, nr Lex 5694, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 1997 r., I CKU 67/97, nr Lex 30534, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1998 r., II CKU 1/98, nr Lex 500153).

Brak było zatem podstaw do uwzględnienia wniosku Banku Spółdzielczego w W. o wpis hipoteki, bowiem właścicielka nieruchomości, która miała zostać obciążona hipoteką nie była kredytobiorcą (co jest w sprawie bezsporne), a złożony wniosek nie zawierał jej oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). Złożony zatem w postępowaniu wieczystoksięgowym wniosek pozbawiony był podstawy prawnej, a jego uwzględnienie stanowiło naruszenie przepisów ówczesnie obowiązującej ustawy Prawo bankowe.

Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, iż powództwo jest niezasadne z uwagi na prawomocny wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki. Jediną drogą do ustalenia, iż hipoteka nie powstała jest bowiem wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2011 r., IV CSK 259/10, nr Lex 785539, a Sąd w

niniejszej sprawie podziela je w całości. Nadto należy podkreślić, iż obaleniu domniemania zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w postępowaniu sądowym wytoczonym na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie stoi na przeszkodzie wcześniejsze niewyczerpanie drogi odwoławczej od postanowienia o wpisie w księdze wieczystej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 459/09, nr Lex 678024). Konsekwencją ustalenia, iż hipoteka nie powstała w sposób prawidłowy, a zatem jej nieistnienia, jest konieczność uwzględnienia zgłoszonego w sprawie powództwa i uzgodnienie treści księgi wieczystej poprzez wykreślenie hipoteki umownej zwykłej na kwotę 57.915,95 zł z odsetkami 5 % w stosunku rocznym na rzecz A. (...).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Mając na uwadze, iż powódka poniosła koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 2.896 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.613 zł.