

Sygn. akt I C 828/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...) W (...) SPÓŁKA Z

OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W

(...) Z (...)

Dnia 1 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marcin Sroczyński

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2021 roku w Inowrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 12.517,00 zł (dwanaście tysięcy pięćset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.

Sędzia Marcin Sroczyński

Sygn. akt I C 828/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 maja 2020 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł pozew przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie błędnie ujawnionego wpisu widniejącego w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie K., G. nr działki (...), obręb ewidencyjny G., której właścicielem jest spółka (...) z siedzibą w B. i dla której Sąd Rejonowy w (...)V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) w zakresie wpisu Lp.2 – numer hipoteki 5 dotyczy hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest wierzycielem hipotecznym uprawnionym z hipoteki przymusowej wpisanej w dziale IV księgi wieczystej (...) pod numerem 10 do kwoty 1.030.005,58 zł, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej (...) pod numerem 11 do kwoty 1.330.049,63 zł, a także jest uprawniony z wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną łączną wpisaną pod numerem 4 ustanowionej na rzecz (...)

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została zajęta przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w sprawie KM 1012/15 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) K. P. na podstawie wyroku Sądu Okręgowego (...)z dnia 15 grudnia 2014 roku sygn. akt IX GC 873/14. Czynność rzekomego rozporządzenia przez (...) opróżnionym miejscem hipotecznym, która miała umożliwić wpis hipoteki widniejącej pod numerem 5 Lp.2 nie wywarła de facto i de iure zamierzonego skutku wobec niedochowania rygoru określonego bezwzględną treścią art.101⁽⁴⁾ ust.1 Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o księgach wieczystych i hipotece. (...) i (...) nie dochowały dostatecznej staranności wynikającej z wysokiego stopnia sformalizowania oświadczeń woli dotyczącej opróżnienia i rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Akt notarialny zawierający zrzeczenie się hipoteki musi równocześnie zawierać wyrażenie wprost materialnoprawne oświadczenie o woli skorzystania z przedmiotowego dobrodziejstwa, które to oświadczenie ma skonkretyzować wniosek wieczysto księgowy. Natomiast w kontekście rzekomego rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym wskazać należy, że dokument źródłowy mający stanowić pierwotnie – przynajmniej w mniemaniu (...) i (...) podstawę do dokonania przedmiotowego rozporządzenia, nie zawierał zastrzeżenia prawa do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Dnia 29 października 2013 roku przed notariuszem M. W. sporządzono akt notarialny w którym (...) wyraziło zgodę (...) na wykreślenie hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł i 30.000.000,00 zł, a (...) zrzeczenie to przyjęło oraz podjęto próbę ustanowienia przez (...) na rzecz (...) nowego zabezpieczenia hipotecznego bez jednoczesnego zastrzeżenia tego uprawnienia w sposób określony treścią art. 101⁽⁴⁾ Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Czynność ta stanowiła w istocie próbę rozporządzenia prawem, które jeszcze nie powstało, gdyż wygaśnięcie hipoteki w przypadku zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego odnosi swój skutek z chwilą wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej, a więc (...) i (...) powinny dokonać zamierzonej czynności w sposób wskazany w art.101⁽⁴⁾ ust.1, a nie (...) Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W związku z następczym wykreśleniem hipoteki nastąpiło pionowe przesunięcie się hipoteki w górę, a brak wywołania skutku polegającego na zastrzeżeniu prawa do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie można było konwalidować następczymi aktami notarialnymi z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter prawny art. 101⁽⁴⁾ ust.1 i 101⁽¹⁾ ust.1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Obojętne z punktu widzenia wystąpienia skutku pionowego przesunięcia się hipotek są próby konwersji czy też konwalidowania braków aktu z dnia 29 października 2013 roku, który nie wywołał w istocie skutku zamierzonego przez (...) i (...) i został zmieniony następnie aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2013 roku oraz ponownie przed notariuszem M. W. aktem notarialnym z dnia 28 grudnia 2013 roku, mocą których strony umów podjęły nieudolną próbą modyfikacji pierwotnie złożonego oświadczenia o wykreśleniu hipoteki i zachowaniu prawa do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Dłużnik jako pierwszy przedłożył sądowi wieczystoksięgowemu akt z dnia 29 października 2013 roku zawierający zrzeczenie się hipoteki nie zawierające równocześnie wyraźnego wprost materialno prawnego oświadczenia o woli skorzystania z prawa do rozporządzania uprawnionym miejscem hipotecznym. By doszło do ukonstytuowania się uprawnienia przewidzianego art.101⁽⁴⁾ ust.1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece konieczne jest wygaśnięcie hipoteki, która uprzednio była wpisana w księdze wieczystej. Ustawodawca nie ogranicza się do konkretnego sposobu wygaśnięcia hipoteki, zatem każde wygaśnięcie hipoteki aktualizuje przedmiotowe prawo właściciela. Do utrzymania prawa w mocy konieczne jest –wraz z jego wykreśleniem jednoczesne wpisanie uprawnienia właściciela do możliwego w przyszłości rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. W akcie stanowiącym o wykreśleniu przedmiotowego prawa rzeczowego wymagane jest jednoczesne (dokonane tą samą czynnością) wpisanie uprawnienia by móc skutecznie posługiwać w obrocie prawnym zdolnością zmiany miejsc hipotecznych. Jeśli hipoteka zostałaby wykreślona bez jednoczesnego wpisanie tego uprawnienia, to powinno zostać zastosowania zasad posuwania się hipotek naprzód. Czynność rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym nie została dokonana w sposób zgodny z prawem, jako że strony rozporządziły w akcie z dnia 29 października 2013 roku prawem, które jeszcze nie powstało (wygaśnięcie hipoteki w przypadku zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego odnosi swój skutek z chwilą wykreślenia hipoteki) przez co, w związku z następczym wykreśleniem hipoteki nastąpiło pionowe przesunięcie się hipotek w górę, których niemożna konwalidować z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter prawny art. 101⁽¹⁾ i 101⁽⁴⁾ Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Tym samym akt z dnia 4 grudnia 2013 roku i 28 grudnia 2013 roku nie mogły stanowić podstawy do konwalidacyjnej powyższej czynności. Nadto powód podniósł, iż akt notarialny z dnia 4 grudnia 2013 roku i z dnia 28 grudnia 2013 roku

ze względu na cel, do którego osiągnięcia dążą obciążone są sankcją nieważności na zasadzie art. 58 § 1 k.c. W dacie złożenia stosownych oświadczeń na gruncie aktu z dnia 29 października 2013 roku strony umowy złożyły oświadczenie nieważne w zakresie ustanowienia nowej hipoteki na opróżnionym miejscu, gdyż zmierzało ono do osiągnięcia celu pomimo braku zaistnienia przesłanek do aktualizacji uprawnienia z art. 101⁽¹⁾ ust.1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dłużnik i rzekomy wierzyciel podejmowanymi czynnościami podjęli próbę ingerencji w sferę uprawnień przysługujących pozostałym wierzycielom hipotecznym starając się bezprawnie zahamować automatyzm polegający na tym, że jeżeli właściciel nieruchomości składa wniosek o wykreślenie hipoteki bez jednoczesnego żądania wpisu w księdze wieczystej uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym należy przyjąć że rezygnuje z jego uprawnienia w księdze wieczystej i godzi się na działanie zasady posuwania się hipoteki naprzód. Powód wskazał, iż pozwani zawarli umowę o współpracy oraz inne umowy wykonawcze, jedynie w celu formalnego stworzenia wierzytelności, której wykreowanie było niezbędne celem wykazania kauzy dla dokonania wpisu hipoteki. Pozwani w celu uzyskania podstawy wpisu w księdze wieczystej zawarli umowę, której w rzeczywistości nie zamierzali wykonywać. Pozornie zawarta czynność prawna miała stanowić jedynie podstawę uzyskania korzyści majątkowej kosztem powoda, polegającej na bezprawnym rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Hipoteka jest prawem akcesoryjnym w stosunku do zabezpieczonej wierzytelności. Akcesoryjność oznacza normatywną relację między hipoteką, a zabezpieczoną wierzytelnością w której pod pewnymi względami hipoteka jest podporządkowana wierzytelności. Wierzytelność w tej relacji jest prawem nadrzędnym, a hipoteka prawem podporządkowanym. Umowa o współpracy w zakresie sprzedaży węgla zawarta w dniu 29 października 2013 roku pomiędzy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która stanowić miała podstawę wykreowania wierzytelności stanowiącej podstawę dokonania wpisów w księdze wieczystej dotknięta jest pozornością, a przez to nieważną w świetle art. 83 § 1 k.c. Spełnione zostały bowiem wynikające z powołanego przepisu warunki, do których należą: złożenie oświadczenia tylko dla pozoru, złożenie oświadczenia woli drugiej stronie oraz zgoda adresata na dokonanie czynności prawnej dla pozoru. W sekwencji czynności wieczysto księgowych, prowadzących do błędnego ujawnienia wpisu w księdze wieczystej nieruchomości w zakresie hipoteki (...), wskazać należy, że ze względu na pozorność umowy, którą zabezpieczać miała nowa hipoteka, również ta wadliwość prawna rzutuje na jednoznaczną ocenę, iż hipoteka (...) ujawniona jest błędnie. Powoduje to, że uwzględniając zasadę akcesoryjności- zawarta umowa jest pozorna, a tym samym nieważna, zatem nie mogła stanowić podstawy dla wpisu hipoteki (...).

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazał, iż powód świadomie pominął istotną w sprawie okoliczność, iż te same zarzuty powód podnosił w sprawie z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nieważności czynności rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, w tym również w księdze wieczystej (...), dokonanej tymi samymi aktami notarialnymi z dnia 29 października 2013 roku, 4 grudnia 2013 roku i 28 grudnia 2013 roku. W sprawie tej powód występował jako interwenient uboczny niesamoistny po stronie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 roku Sąd Okręgowy w (...) oddalił to powództwo uznając że przy ustanowieniu i wpisaniu na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością hipoteki do kwoty 50.000.000,00 zł na opróżnionym miejscu hipotecznym, nie doszło do naruszenia przepisów Ustawy o księgach wieczystych i hipotece w szczególności art. 101¹ i 101⁴ tej ustawy jak też nie było żadnych podstaw do stwierdzenia pozorności umowy o współpracy z dnia 29 października 2013 roku, a w rezultacie nieważności tej umowy oraz nieważności ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wynikające z tej umowy. Nadto pozwany wskazał, iż stanowisko powódki, według którego rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym w przypadku wygaśnięcia poprzedniej hipoteki wskutek konstytutywnego jej wykreślenia, wymaga zawsze dokonania wpisu w księdze wieczystej o możliwości rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, nie znajduje żadnego potwierdzenia w orzecznictwie i piśmiennictwie. W zakresie dotyczącym zarzutu nieważności umowy stron z dnia 29 października 2013 roku o współpracy w zakresie sprzedaży węgla z uwagi na jego pozorność, powód nie przedłożył żadnych dowodów na rzekomą pozorność tej

umowy. W związku z tym pozwany wskazał, iż brak jest jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych do stwierdzenia pozorności tej umowy w rozumieniu art. 83 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 29 października 2013 roku została zawarta umowa o współpracy w zakresie sprzedaży węgla między (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. Tytułem zabezpieczenia zapłaty ceny wynikającej z umowy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. zobowiązała się do ustanowienia na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. hipotekę kaucyjną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł na stanowiących własność (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. nieruchomościach w tym na działce gruntu położonej w miejscowości G. dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: umowa o współpracy w zakresie sprzedaży węgla z dnia

29 października 2013 roku stanowiąca załącznik do odpowiedzi

na pozew k. 214-221

W dniu 29 października 2013 roku przed notariuszem M. W. w Kancelarii Notarialnej w B. został sporządzony akt notarialny w przedmiocie oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej, oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek umownych oraz o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej. W treści tego aktu notarialnego A. P. działający w imieniu i na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. oświadczył, iż Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...). W dziale I wpisana nieruchomość, tereny mieszkaniowe, położona w obrębie G., gmina K., powiat I., województwo (...), oznaczone numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,2614 ha. W dziale II jako właściciel wpisana jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 50.000.000,00 zł na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., hipoteka umowna łączna do kwoty 10.000.000,00 zł na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (§ 1 C). J. M. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wyraził zgodę Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na wykreślenie hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (§ 3 C). A. P. działający w imieniu i na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. ustanowił na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. między innymi na nieruchomości położonej w obrębie G., gmina K., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem 321/5 o powierzchni 0,2614 ha hipoteką umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z umowy współpracy z dnia 29 października 2013 roku (§ 5). Reprezentujący Spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniósł do Sądu Rejonowego w(...)o wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. oraz wpisanie w opróżnione miejsce hipoteczne na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z umowy współpracy z dnia 29 października 2013 roku (§ 6).

Dowód: akt notarialny z dnia 29 października 2013 roku k. 41-66

W dniu 4 grudnia 2013 roku przed notariuszem M. W. przy udziale (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. został sporządzony akt notarialny w przedmiocie zmiany oświadczenia dotyczącego ustanowienia hipoteki umownej łącznej zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 29 października 2013 roku w Kancelarii Notarialnej w B. notariusza M. W. za Nr Rep. (...) obejmującego czynności prawne: oświadczenie o

wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej, oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek umownych oraz o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej. T. P. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. dokonał zmiany treści § 5 zawartego w akcie notarialnym z dnia 29 października 2013 roku w ten sposób, iż ustanowił na opróżnionym miejscu hipotecznym w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) obecnie zajmowanym przez hipotekę nr (...) tj. hipotekę łączną do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowioną na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. po prawomocnym wykreśleniu tej hipoteki na nieruchomości położonej w obrębie G., gmina K., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem 321/5 o powierzchni 0,2614 ha hipotekę umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z umowy współpracy z dnia 29 października 2013 roku.

Dowód: akt notarialny z dnia 4 grudnia 2013 roku k. 67-74

W dniu 28 grudnia 2013 roku przed notariuszem M. W. przy udziale (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. został sporządzony akt notarialny w przedmiocie zmiany oświadczenia zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 29 października 2013 roku za Nr Rep. (...) w Kancelarii Notarialnej w B. notariusza M. W. w zakresie ustanowienia hipoteki łącznej zmienionego aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2013 roku za Nr Rep. (...) w Kancelarii Notarialnej w B. notariusza M. W. oraz zmiana wniosku wieczysto księgowego. T. P. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. dokonał zmiany treści § 5 zawartego w akcie notarialnym z dnia 29 października 2013 roku zmienionego aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2013 roku w ten sposób, iż ustanowił na opróżnionym miejscu hipotecznym w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) obecnie zajmowanym przez hipotekę nr (...) tj. hipotekę umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowioną na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B..

Dowód: akt notarialny z dnia 28 grudnia 2013 roku k.75-84

Sąd zważył co następuje

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty. Zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku 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. W niniejszej sprawie powód wniósł o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie błędnie ujawnionego wpisu widniejącego w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie K., G. nr działki (...), obręb ewidencyjny G., której właścicielem jest spółka (...) z siedzibą w B. i dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) w zakresie wpisu Lp.2 – numer hipoteki 5 dotyczy hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B..

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż te same zarzuty powód podnosił w sprawie z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nieważności czynności rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, w tym również w księdze wieczystej (...), dokonanej tymi samymi aktami notarialnymi z dnia 29 października 2013 roku, 4 grudnia 2013 roku i 28 grudnia 2013 roku. W sprawie tej powód występował jako interwenient uboczny niesamoistny po stronie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wyrokiem z dnia 29 listopada 2019 roku Sąd Okręgowy w Bydgoszczy oddalił to powództwo uznając że przy ustanowieniu i wpisaniu na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością hipoteki do kwoty 50.000.000,00 zł na opróżnionym miejscu hipotecznym, nie doszło do naruszenia przepisów Ustawy o księgach wieczystych i hipotece w szczególności art. 101¹ i 101⁴ tej ustawy jak też nie było żadnych podstaw do stwierdzenia pozorności

umowy o współpracy z dnia 29 października 2013 roku, a w rezultacie nieważności tej umowy oraz nieważności ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wynikające z tej umowy. Z kolei pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w B. nie udzielił odpowiedzi na pozew, a korespondencja do niego kierowana na adres znajdujący w krajowym rejestrze sądowym była awizowana.

Powód podnosił, iż umowa o współpracy w zakresie sprzedaży węgla zawarta w dniu 29 października 2013 roku pomiędzy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która stanowić miała podstawę wykreowania wierzytelności stanowiącej podstawę dokonania wpisów w księdze wieczystej dotknięta jest pozornością, a przez to nieważną w świetle art. 83 § 1 k.c. W jego ocenie spełnione zostały wynikające z powołanego przepisu warunki, do których należą: złożenie oświadczenia tylko dla pozorów, złożenia oświadczenia woli drugiej stronie oraz zgoda adresata na dokonanie czynności prawnej dla pozorów. Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwestionował podnoszoną okoliczność, iż umowa współpracy w zakresie sprzedaży węgla zawarta w dniu 29 października 2013 roku ma charakter pozorny. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W tym zakresie powód oprócz wniosku o przeprowadzenie dowodu z szeregu dokumentów wskazanych w pozwie i twierdzenia w tym przedmiocie nie wykazał faktu pozorności umowy o współpracy w zakresie sprzedaży węgla z dnia 29 października 2013 roku. Natomiast w judykaturze prezentowane jest stanowisko, iż pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokument może być udowodniona za pomocą zeznań świadków jak i przesłuchania stron, również między uczestnikami tej czynności (tak uchwała Sądu Najwyższego zasada prawna z dnia 21 lipca 1954 roku wydana w sprawie o sygn. akt I Co 22/54 publik. OSN 1/55 poz.1)

Zgodnie z art. 65 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Regulacja ta pozostaje w związku z art. 246 § 2 k.c. wskazującą, że gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej. Jak wskazuje się w doktrynie zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej wymaga wykreślenia go z księgi wieczystej (tak Stanisław Rudnicki Komentarz do kodeksu cywilnego księga druga własność i inne prawa rzeczowe Warszawa 2006 str.416). Hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece (art.101⁽¹⁰⁾ Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece). W myśl art. 101⁽¹⁾ ust.1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Z kolei art. 101⁽⁴⁾§1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż w razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej. Zgodnie z art. 245§2 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia. W stanie faktycznym sprawy w treści aktu notarialnego z dnia 29 października 2013 roku J. M. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą (...) z Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wyraził zgodę Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na wykreślenie hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (§ 3 C). A. P. działający w imieniu i na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. ustanowił na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. między innymi na nieruchomości położonej w obrębie G., gmina K., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem(...) o powierzchni 0,2614 ha hipoteką umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z umowy współpracy z dnia 29 października 2013 roku (§ 5). Reprezentujący Spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniósł do Sądu Rejonowego w (...)o wykreślenie

w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. oraz wpisanie w opróżnione miejsce hipoteczne na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z umowy współpracy z dnia 29 października 2013 roku (§ 6). Następnie T. P. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. w treści aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2013 roku dokonał zmiany treści § 5 zawartego w akcie notarialnym z dnia 29 października 2013 roku w ten sposób, iż ustanowił na opróżnionym miejscu hipotecznym w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) obecnie zajmowanym przez hipotekę nr 3 tj. hipotekę umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowioną na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. po prawomocnym wykreśleniu tej hipoteki na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na nieruchomości położonej w obrębie G., gmina K., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,2614 ha hipotekę umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wynikających z umowy współpracy z dnia 29 października 2013 roku. Ponownie T. P. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. aktem notarialnym z dnia 28 grudnia 2013 roku dokonał zmiany treści § 5 zawartego w akcie notarialnym z dnia 29 października 2013 roku zmienionego aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2013 roku w ten sposób, iż ustanowił na opróżnionym miejscu hipotecznym w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) obecnie zajmowanym przez hipotekę nr 3 tj. hipotekę umowną łączną do kwoty 50.000.000,00 zł ustanowioną na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. Mając na uwadze powyższą sekwencję zdarzeń w ocenie Sądu rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym było prawidłowe. W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie ze stanowiskiem doktryny dyspozycja art. 101⁽⁴⁾§1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż w razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej. Sformułowanie „jednocześnie” o którym mowa w art. 101⁽⁴⁾ ust.1 in fine nie należy interpretować dosłownie. Chodzi tu zatem o bliski związek czasowy między tymi czynnościami. Nadto w typowych przypadkach żądanie wpisu uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym jest od razu zamieszczone we wniosku. Należy dopuścić rozszerzenie wniosku dotyczącego wykreślenia hipoteki o takie żądanie, gdy wniosek już wpłynął do Sądu. Nie można jednak zastosować tego rozwiązania gdy sąd zdążył wniosek rozpoznać ponieważ uprawnienie wtedy wygasło (tak T. C. księgi wieczyste i hipoteka Komentarz L. N. 2014). Sąd wieczystoksięgowy uwzględnił wniosek zawarty w treści aktu notarialnego z dnia 29 października 2013 roku i dokonał wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł na opróżnionym miejscu hipotecznym po wykreśleniu hipoteki umownej łącznej do kwoty 50.000.000,00 zł ujawnionej na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. celem zabezpieczenia roszczeń związanych z umową współpracy z dnia 20 lutego 2013 roku. Tym samym Sąd oddalił powództwo. Na podstawie art. 98 § 1-1⁽¹⁾ i 3 k.p.c. w zw. z 2 pkt.9 w zw. z § 5 pkt.8 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radcowskie Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 12.517,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku, którym je zasądzono, do dnia zapłaty. W myśl art. 339 § 1 k.p.c. Sąd może wydać wyrok zaoczny na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany w wyznaczonym terminie nie złożył odpowiedzi na pozew. W przypadku, o którym mowa w § 1, przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o faktach zawartych w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed posiedzeniem, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 § 2 k.p.c.). Mając powyższe na uwadze wyrok w stosunku do (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. w likwidacji ma charakter zaoczny.

Sędzia Marcin Sroczyński