

Sygn. akt III Ca 919/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko – Waclawik (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R. w likwidacji

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 3 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 1827/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Teresa Kołeczko-Waclawik SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 919/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej z braku przesłanek z art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece oddalił powództwo A. K. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej dla nieruchomości położonej w R. (...), w dziale IV wpisana jest na rzecz pozwanej hipoteka umowna zwykła w wysokości 1.125.000 zł., ustanowiona aktem notarialnym z 2 czerwca 2008r. celem zabezpieczenia reszty ceny sprzedaży na udziale 1/2 części prawa użytkowania wieczystego nabytego przez M. K. (1). Zgodnie z § 7 aktu notarialnego M. K. (1) zobowiązał się jako kupujący do zapłaty reszty ceny sprzedaży w kwocie 1.125.000 zł pozwanej na rachunek bankowy w terminie jednego roku tj. do 2 czerwca 2009r. poddając się w tym zakresie egzekucji. Obecnie właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym odnośnie udziału 1/2 – na podstawie umowy darowizny prawa użytkowania wieczystego zawartej w dniu 2 września 2011r. z mężem M. K. (2) jest powódka.

Na podstawie tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z 2 czerwca 2008r. zaopatrzonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 24 lutego 2010r. w klauzulę wykonalności w zakresie § 7, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej W. C., na wniosek pozwanej prowadził egzekucję przeciwko M. K. (1) celem wyegzekwowania kwoty 729.774 zł stanowiącej należność główną wynikającą z powyższego tytułu w sprawie sygn. akt Km 702/10. Wobec wyegzekwowania całej należności, postanowieniem z 2 września 2011r. Komornik umorzył postępowanie egzekucyjne.

Pismem z 8 listopada 2011r. M. K. (1) wystąpił do pozwanej o wyrażenie zgody na wykreślenie powyższej hipoteki i taką zgodę wyraził T. B. działając jako likwidator pozwanej. Wniosek powódki o wykreślenie hipoteki został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej.

Ustalając powyższe sąd I instancji uznał, że powódka nie wykazała zgodnie z art. 6 k.c., że wszelkie zobowiązania zabezpieczone sporną hipoteką - wpisaną do księgi wieczystej przed dniem 20 lutego 2011r., co do której stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji - zostały spłacone w całości przez jej męża i podniósł, że zgodnie z art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba, że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Tymczasem powódka wykazała jedynie, że w toku postępowania egzekucyjnego wyegzekwowana została kwota 729.774 zł., stąd brak było podstaw do uznania, że hipoteka umowna zwykła w wysokości 1.125.000 zł. wygasła.

O kosztach procesu orzekł sąd na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji powódka zarzuciła:

- sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy mającą istotny wpływ na wynik postępowania polegający na błędnym uznaniu, że hipoteka objęta przedmiotem postępowania nie wygasła mimo spłaty całości zabezpieczonego nią długu,

- obrazę przepisów postępowania w szczególności art. 227, 229 i 231 oraz 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez nie przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka i przesłuchania stron na okoliczność spłaty całości długu wynikającego z aktu notarialnego ustanawiającego hipotekę i w konsekwencji błędnym uznaniu, iż powódka nie wykazała, że hipoteka wygasła wskutek spłaty całego długu, który zabezpieczała,

- obrazę art. 130 § 1 k.p.c. polegającą na nie wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych pozwu.

Nadto na zasadzie art. 381 k.p.c. wniosła o dopuszczenie dowodu z dowodów wpłaty, których kopie dołączyła do apelacji, z okresu sprzed wszczęcia egzekucji na okoliczność iż cały dług zabezpieczony hipoteką został spłacony.

W uzasadnieniu apelacji podniosła, że pozwana w toku postępowania nie kwestionowała okoliczności spłaty całego długu zabezpieczonego hipoteką, a potwierdzeniem tego faktu było też umorzenie postępowania egzekucyjnego z uwagi na wyegzekwowanie całego długu. Zarzuciła, że gdyby dług nie został spłacony, to likwidator pozwanej nie wyraziłby zgody na wykreślenie hipoteki. Podniosła, że po oddaleniu przez sąd I instancji wniosku o przesłuchanie świadka i stron nie zgłosiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. albowiem uzasadnienie tej czynności procesowej sądu nie zawierało zastrzeżenia, że na tej podstawie nie da się ustalić faktu spłaty całego długu. Zarzuciła też, że skoro sąd I instancji dostrzegł uchybienie polegające na niezłożeniu przez nią wniosku o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pozwu, to winien wezwać ją do usunięcia braków formalnych pozwu w tym zakresie.

Przedstawiając powyższe zarzuty i wnioski, wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

## **Sąd Okręgowy zważył co następuje.**

### **Apelacja nie mogła odnieść skutku.**

Przede wszystkim wskazać należy, że żądanie powódki usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, której obecnym użytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym 1/2 jest powódka, w zakresie wpisu hipoteki zwykłej umownej wpisanej na sumę 1.125.000 zł. celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej ze spłaty reszty ceny sprzedaży na podstawie § 7 aktu notarialnego z 2 czerwca 2008r. dotyczy wpisu hipoteki dokonanego przed zmianą Ustawy z 6.7.1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. 2001.124.1361 zwanej dalej u.k.w.h.) wprowadzoną Ustawą z 26.6.2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. 2009.131.1075) obowiązującą od 20 lutego 2011r. W okresie przed powyższą zmianą obowiązywała regulacja art. 69 u.k.w.h. w brzmieniu wprowadzonym art. 4 Ustawy z 6.9.2001r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. 2001.125.1368) o treści „ W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania”.

Z porównania art. 69 i 104 u.k.w.h. wyprowadzono w orzecznictwie wnioski, że zabezpieczone hipoteką zwykłą odsetki i koszty postępowania zwiększają zakres odpowiedzialności właściciela nieruchomości ponad kwotę, do której wpisano hipotekę. Z regulacji tych wynika, że zabezpieczeniu hipoteką zwykłą podlega roszczenie o nieprzedawnione odsetki ustawowe za opóźnienie nie objęte wpisem w księdze wieczystej w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c.

Jak podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu Uchwały z 20.5.2005r. III CZP 24/05, powstało zagadnienie, kiedy można uznać, że roszczenie o odsetki jest dostatecznie ustalone w rozumieniu art. 68 u.k.w.h. Nie ma bowiem w tej mierze wyraźnych wskazówek ustawowych. Dalej wskazał, że w odniesieniu do wierzytelności o odsetki za opóźnienie takimi elementami są wysokość zabezpieczonej wierzytelności, stopa procentowa i termin wykonania zobowiązania. W tej sytuacji istnieje możliwość definitywnego określenia zadłużenia hipotecznego z tytułu odsetek za opóźnienie, aczkolwiek dopiero po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, po upływie odpowiedniego okresu opóźnienia. Wprawdzie stopa procentowa odsetek za opóźnienie określona rozporządzeniem na podstawie art. 359 § 3 k.c. może ulec zmianie po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej i w czasie trwania opóźnienia, to jednak należy brać pod uwagę transparentność sposobu dokonywania tej zmiany. Odsetki te bowiem wyrażone są w odpowiednim akcie normatywnym. Podkreślił, że nowa stylizacja art. 69 u.k.w.h. mogła mieć na celu normatywne przesądzenie od dawna nie kwestionowanej reguły, **że hipoteka umowna obejmuje także ustawowe odsetki za opóźnienie.** Ponadto dłużnik hipoteczny powinien zawsze liczyć się z możliwością zmiany stopy procentowej odsetek po dokonaniu wpisu hipoteki z odpowiednim rozszerzeniem zakresu jego odpowiedzialności wobec wierzyciela hipotecznego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podnieść należy, że pozwana już w odpowiedzi na pozew wносиła o oddalenie powództwa i zarzucała – wskazując na datę wpisu hipoteki dokonanego przed nowelizacją obowiązującą od 20 lutego 2011r. – że M. K. (2) wykonywał zobowiązanie zabezpieczone hipoteką z dużym opóźnieniem i zmusił pozwaną do wszczęcia postępowania egzekucyjnego w zakresie należności głównej, a ponadto nie zapłacił całości odsetek za opóźnienie ( odpowiedź na pozew k. 86). W piśmie z 26 lutego 2014r. likwidator pozwanej T. B. przyznał, że dłużnik spłacił swoje zobowiązanie „pod presją komornika”, a więc przyznał, że zaspokojona została należność główna ( do czego sąd I instancji w ogóle się nie odniósł). Nie została jednak wyjaśniona - w związku z treścią odpowiedzi na pozew - kwestia zapłaty odsetek za opóźnienie. A roszczenie w tym zakresie uznać należało za dostatecznie ustalone ( zgodnie z powołanym wyżej stanowiskiem Sądu Najwyższego), albowiem znana była wysokość zabezpieczonej wierzytelności – 1.125.000 zł. oraz termin wykonania zobowiązania oznaczony na 2 czerwca 2009r., którego to terminu M. K. (2) bezspornie nie dochował, zmuszając pozwaną do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wnioskiem z 22 lipca 2010r., a więc po upływie terminu. Znana też była stopa procentowa odsetek ustawowych. Dlatego sąd odwoławczy na podstawie art. 382 k.p.c. przeprowadził dowód z przesłuchania stron celem wyjaśnienia powyższej kwestii. Likwidator pozwanej przyznał, że zaspokojona została należność główna zabezpieczona hipoteką, ale podniósł, że zostały zasądzone na rzecz pozwanej odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, przy czym jeden z wyroków nie jest jeszcze prawomocny. Powódka przyznała okoliczność zasądzenia

odsetek na rzecz pozwanej i zarzuciła, że wierzytelność z tego tytułu została potrącona z wierzytelnością pozwanej, ale okoliczności tej w żaden sposób nie wykazała ( przesłuchanie stron na rozprawie w dniu 25.3.2015r.). W tych okolicznościach ponieważ powódka nie wykazała, że wygasła wierzytelność zabezpieczona przedmiotową hipoteką, która jak wyżej wskazano zabezpiecza także roszczenie o odsetki za opóźnienie, których pozwana może się domagać na podstawie art. 359 k.c. w zw. z art. 481 k.c., brak była podstaw do uznania że wygasła hipoteka i że zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej w jej dziale IV, a rzeczywistym stanem prawnym.

Z tych przyczyn wyrok sądu I instancji uznać należało za prawidłowy, a zarzuty apelacji za bezzasadne. Na marginesie wskazać należy, że absolutnie chybiony jest zarzut naruszenia art. 130 § 1 k.p.c.

***Mając powyższe na uwadze sąd odwoławczy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.***

***O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.***

SSR del Roman Troll SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Anna Hajda