

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 października 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,3276 ha w ten sposób, że w dziale czwartym tej księgi nakazuje wykreślił wpis hipoteki przymusowej w kwocie 78 444,90 złotych zabezpieczającej należności objęte tytułem wykonawczym wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne, wpisanej na rzecz J. Ł., syna J. i J. P. (...);

2. zasądził od J. Ł. na rzecz J. C.

i W. C. kwoty po 4670 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadła w następującym stanie faktycznym:

Na mocy aktu własności ziemi, wydanego 7 stycznia 1980 roku przez Naczelnika Gminy N. właścicielami nieruchomości, położonej we wsi M., woj. miejskie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów pod poz. rej. nr 39 obręb M., działka nr (...) o pow. 0,32 ha, stali się z mocy prawa E. K. i F. K..

E. K. zmarł w dniu 15 maja 1972 roku w Z.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona F. K., syn M. K. (1), córka J. C. – w 1/3 części każde z nich. F. K. zmarła w dniu 28 czerwca 1975 roku w Ł.. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli syn M. K. (1) i córka J. C.. M. K. (1) zmarł w dniu 1 września 1983 w Ł.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona I. K., córki K. K. (1), M. K. (2) i K. K. (2) – każda po 1/4 części.

2 marca 2016 roku dla przedmiotowej nieruchomości została założona księga wieczysta. Jako właścicielki nieruchomości zostały ujawnione J. C. – w 1/2 części oraz I. K., K. K. (1), M. K. (2) i K. K. (2) – 1/8 części każda z nich.

3 sierpnia 2016 roku J. Ł. złożył wniosek o wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej do kwoty 78 444,90 złotych obciążającej udział K. K. (2) (1/8), na podstawie tytułu wykonawczego – prawomocnego nakazu zapłaty wydanego przez referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia. Wpisu dokonano w dniu 6 października 2016 roku.

Postanowieniem z 17 października 2016 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 246/16, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi stwierdził, że J. C. i W. C. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej, z dniem 1 września 2003 roku, udział 1/2 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Powodowie złożyli wniosek o wpis do księgi wieczystej przysługującego im prawa własności zgodnie z ww postanowieniem. Wpisu dokonano w dniu 29 grudnia 2016 roku.

W takich okolicznościach faktycznych Sąd I instancji uznał za zasadne żądanie powodów, oparte na treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z dnia 14 września 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1916), wykreślenia z działu IV księgi wieczystej urządzonej dla stanowiącej ich własność nieruchomości, hipoteki przymusowej wpisanej na rzecz pozwanego. Sąd Rejonowy opierając się na niekwestionowanym przez żadną ze stron ustaleniu, że powodowie nabyli przez zasiedzenie obciążony na rzecz pozwanego hipoteką przymusową udział w prawie własności nieruchomości jeszcze przed jej ustanowieniem wywiódł, że pozwanego nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd I instancji odwołując się do stanowiska doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego podkreślił, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych objętej jest jedynie nabycie pod tytułem szczególnym na podstawie czynności prawnej, natomiast ustanowienie hipoteki przymusowej jako skutek jednostronnego oświadczenia wierzyciela wykracza poza zakres działania tej instytucji.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany podniósł następujące zarzuty:

- naruszenia art. 65 w zw. z art. 94 w zw. z art. 95 w zw. z art. 99 w zw. z art. 991 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich pominięcie i uznanie, iż zaszyły przesłanki do wykreślenia hipoteki;
- naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż w treści księgi wieczystej nr (...) zaszyła niezgodność, podlegająca usunięciu;
- naruszenia art. 245 k.c. w zw. z art. 246 k.c. w zw. z art. 247 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż zaszyły przesłanki do wykreślenia hipoteki;
- naruszenia art. 5 u.k.w.h. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż w niniejszym postępowaniu nie ma zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany sformułował wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a także zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 19 czerwca 2019 roku powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanego oraz zasądzenie kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego. Stan faktyczny ustalony w I instancji Sąd odwoławczy przyjmuje za własny.

Przystępując do rozważań nad zarzutami apelacji, na wstępie dostrzec trzeba, że skarżący pomimo odwołania się szeregu przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) oraz przepisów kodeksu cywilnego w istocie zmierza do wykazania, że objęte ich regulacją sytuacje zawierają zamknięty katalog przesłanek wykreślenia hipoteki i wśród nich nie przewidują przypadku zasiedzenia nieruchomości obciążonej tym ograniczonym prawem rzeczowym.

W odpowiedzi na powyższe stwierdzić należy, że stanowisko skarżącego jest nieprawidłowe. Nie doszło do naruszenia art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pozwany nie dostrzega bowiem, że podstawą powództwa w rozpoznawanej sprawie jest roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym znajdujące oparcie w art. 10 cyt. ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uregulowane w omawianym przepisie roszczenie jest szczególnym instrumentem prawnym służącym korygowaniu wszelkich niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Księgi wieczyste powinny odzwierciedlać pełny, aktualny i zgodny z rzeczywistością stan prawny nieruchomości. W przepisie tym ustawodawca wskazał rodzaje niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniające roszczenie o usunięcie występującej niezgodności poprzez określenie osób, którym przysługuje legitymacja czynna do wytoczenia powództwa. Zgodnie zatem

z art. 10 cyt. ustawy z roszczeniem o usunięcie niezgodności może wystąpić "osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia".

W piśmiennictwie i orzecznictwie utrwalone jest wszakże zapatrywanie, że w drodze omawianego roszczenia można domagać się wykreślenia wpisanej, lecz nieistniejącej (już pierwotnie lub w wyniku następczych zdarzeń prawnych) hipoteki. Przejęcie poglądu, do którego usiłuje przekonać skarżący, że wygaśnięcie lub wykreślenie hipoteki może nastąpić tylko w przypadkach wprost zapisanych w ustawie, a nie objętych hipotezą art. 10 cyt. ustawy prowadzi do wniosków nie tylko sprzecznych z charakterem i celem tej instytucji, ale w rezultacie całkowicie niweczyłoby jej sens. Dlatego także do hipoteki zastosowanie ma zasada, zgodnie z którą postulat zgodności stanu wynikającego wskutek wpisu w księdze z rzeczywistym stanem prawnym realizuje powództwo o

uzgodnienie oparte na przepisach art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Możliwość wskazywania wszelkich środków dowodowych i kognicja sądu nieograniczona w procesie do niektórych tylko dokumentów pozwala zmienić dokonany wpis, którego prawomocność nie stanowi przeszkody do uwzględnienia powództwa, jeżeli wynik postępowania rozpoznawczego prowadzi do odmiennej oceny stanu prawnego (tak, słusznie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 347/06OSNC - Zb. dodatkowy 2008 nr A, poz. 21, str. 128).

W świetle powyższych uwag nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 65 w zw. z art. 94 w zw. z art. 95 w zw. z art. 99 w zw. z art. 99 (1) ustawy

o księgach wieczystych i hipotece czy art. 245 k.c. w zw. z art. 246 k.c. w zw.

z art. 247 k.c. Nie jest bowiem uprawnione przekonanie skarżącego, że przepisy o wykreśleniu hipoteki niweczą działanie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdy wpis hipoteki oznacza niezgodność stanu prawnego ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, faktem bezspornym między stronami jest okoliczność, że kwestionowany przez powoda wpis hipoteki przymusowej został dokonany w czasie, kiedy obciążony nim udział we współwłasności nieruchomości nie należał już do osoby uwidocznionej

w księdze wieczystej jako uprawniony. Jak wynika bowiem z prawidłowo poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń, powodowie z dniem 1 września 2003 roku nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie udział 1/2 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, w tym udział 1/8 części należący dotychczas do K. K. (2). W tym świetle nie budzi żadnych wątpliwości, że dokonany w dniu 6 października 2016 roku, na skutek wniosku z dnia 3 sierpnia 2016 roku, wpis hipoteki przymusowej obciążającej udział w prawie własności nieruchomości należący do K. K. (2) dotyczył nieistniejącego prawa.

Ocena zasadności zarzutów podniesionych w apelacji wymaga zatem rozstrzygnięcia kwestii, czy nabycie przez pozwanego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki przymusowej na udziale w prawie własności nieruchomości należącym do powodów, na podstawie tytułu wykonawczego wydanego przeciwko poprzedniemu właścicielowi uprawnionemu według treści księgi wieczystej jest chronione regułą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem Sądu Okręgowego na powyższe pytanie należy udzielić odpowiedzi przeczącej. Dla uzasadnienia tego stanowiska, nie powtarzając wszystkich argumentów przytoczonych w tym względzie przez Sąd Rejonowy, wyeksponować nade wszystko należy fakt, iż źródłem hipoteki przymusowej jest jednostronny wniosek wierzyciela na podstawie tytułu wykonawczego

i wpis w odróżnieniu od np. hipoteki zwykłej, która powstaje w drodze umowy

i wpisu. Zgodnie z art. 109 cyt. ustawy wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Ustanowienie hipoteki przymusowej nie wymaga zatem zgody, ani nawet wiedzy dłużnika bądź wierzyciela. Powyższa cecha ma znaczenie przesądzające dla ustalenia zakresu ochrony jaką stwarza uregulowana w art. 5 cyt. ustawy instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, albowiem nie obejmuje ona zmian stanu prawnego nie będących wynikiem czynności prawnej. Literalne brzmienie powołanego przepisu jest jasne i precyzyjne, co wyklucza uznanie, że pojęciem czynności prawnej może być objęte inne zdarzenie niż złożenie oświadczenia woli, rozumianego jako uzewnętrznienie przejawu woli podmiotu dokonującego czynności

prawnej wywołania określonych skutków prawnych. Warunkiem działania rękojmi jest dokonanie czynności prawnej zmierzającej do przeniesienia prawa pomiędzy osobą wpisaną do księgi wieczystej a nabywcą własności lub innego prawa.

W konsekwencji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obejmuje również nabycia hipoteki przymusowej. Kwestia ta była także przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, który jednoznacznie wypowiedział się przeciwko objęciu ochroną art. 5 ustawy o księgach wieczystych nabycia hipoteki przymusowej (por uchwała SN z 30 maja 1994 r. III CZP 72/94, publ. OSNCP 1994, nr 12, poz. 235 oraz postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 244/02, publ. Legalis nr 28659).

Skoro hipoteka przymusowa, która polega na obciążeniu nieruchomości dłużnika w celu zabezpieczenia nie może być wpisana, gdy dłużnik utracił już prawo własności, a w niniejszej sprawie dłużniczka K. K. (2) utraciła zaś udział w prawie własności nieruchomości zanim jeszcze do Sądu wieczystoksięgowego wpłynął wniosek pozwanego o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej obciążającej jej udział, a nawet przed powstaniem zabezpieczanej wierzytelności, uznać należy, że wpis hipoteki przymusowej na rzecz pozwanego został dokonany bez podstawy prawnej. Mając z kolei na uwadze, że treść księgi wieczystej powinna odzwierciedlać rzeczywistym stan prawny nieruchomości, zawarte w pozwie żądanie wykreślenia hipoteki obciążającej nieruchomości powodów, z przyczyn dotychczas przedstawionych jest w pełni uzasadnione.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 2 pkt 6, § 5 pkt 8 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800 ze zm.). Na koszty te złożyła się kwota 2 700 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zasądzona na rzecz powodów w częściach równych (art. 105 § 2 k.p.c. przewiduje solidarność wyłącznie po stronie przegrywającej proces).