

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 maja 2022 roku (Nr Dz. Kw. 70254/21; (...)), Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek G. F. i M. F. o wykreślenie hipoteki zwykłej do kwoty 989.850 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 534.500 CHF, uznając, że nie jest możliwe wykreślenie spornych hipotek na podstawie załączonych przez wnioskodawców prawomocnych wyroków: Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 września 2021 roku oraz Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 września 2020 roku, w sytuacji, gdy w sentencji tych orzeczeń brak jest rozstrzygnięcia odnoszącego się wprost co do kwestii istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipotekami. W ocenie Sądu Rejonowego wykreślenie spornych hipotek byłoby możliwe w oparciu o wyrok sądowy, który w swej sentencji zawierałby orzeczenie, iż umowa, na zabezpieczenie której ustanowiono hipoteki nie istnieje, jest nieważna lub zostaje rozwiązana.

W swej apelacji wnioskodawcy zaskarżyli powyższe rozstrzygnięcie w całości oraz zarzucili orzeczeniu:

1. naruszenie art. 626² § 3 k.p.c. w zw. z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i oddalenie wniosku o wpis na tej podstawie, że wnioskodawcy nie wypełnili ciężącego na nich ciężaru wykazania odpowiednimi dokumentami wygaśnięcia wierzytelności, dla której zabezpieczenia hipoteki zostały ustanowione i przyjęcie, że w sprawie zachodzą przeszkody do dokonania wykreślenia hipoteki umownej zwykłej i hipoteki umownej kaucyjnej, podczas gdy wnioskodawcy wypełnili ciężący na nich obowiązek. Przedłożyli oni bowiem wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi II Wydział Cywilny z dnia 22 września 2020 r., sygn. akt II C 529/20, którym to wyrokiem obalono materialnoprawną podstawę wpisu w księdze wieczystej hipotek i który to wyrok stanowi podstawę do dokonania wpisu;

2. naruszenie art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie na skutek przyjęcia, że w sprawie brak jest podstaw do dokonania wpisu (wykreślenia hipoteki umownej zwykłej oraz umownej kaucyjnej z księgi wieczystej) poprzez wskazanie, że wnioskodawcy nie przedstawili dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę do dokonania wpisu;

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez dokonanie żądanego wpisu, tj. wykreślenia hipoteki umownej zwykłej ustanowionej na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział w Ł. w kwocie 989 850 CHF jako zabezpieczenie umowy kredytu oraz hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział w Ł. w kwocie 534 500 CHF jako zabezpieczenie spłaty odsetek kredytu, znajdujących się w księdze wieczystej nr (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

Rozpoznając wniosek o wpis (wykreślenie) sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie może natomiast uwzględniać żadnych innych okoliczności, z dokumentów tych nie wynikających (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

Kognicja sądu wieczystoksięgowego jest zatem zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie powyższych okoliczności, a zakres ten dotyczy sądów obu instancji: pierwszej - przy wpisie, drugiej - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu, z wyjątkiem dowodu z dokumentu.

Zgodnie z art. 94 u.k.w.h. wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą co do zasady wygaśnięcie hipoteki, lecz przesłanka ta nie została w najmniejszym stopniu wykazana w niniejszej sprawie.

Zasadniczą kwestią na gruncie badanej sprawy było stwierdzenie, czy istnieje zabezpieczona hipoteką wierzytelność, albowiem zgodnie z art. 94 u.k.w.h jej wygaśnięcie pociągałoby za sobą, o ile ustawa nie stanowi inaczej, wygaśnięcie hipoteki. Wygaśnięcie hipoteki na podstawie tego przepisu dotyczy wszystkich przypadków wygaśnięcia wierzytelności niezależnie od przyczyny, czy to na skutek zaspokojenia interesu wierzyciela, czy wygaśnięcia mimo niezaspokojenia. Do wygaśnięcia hipoteki nie jest potrzebny wpis jej wykreślenia w księdze wieczystej, albowiem nie ma on, w przeciwieństwie do ustanowienia hipoteki, charakteru konstytutywnego. Tym niemniej niewątpliwie w interesie właściciela nieruchomości obciążonej leży to, aby wyłączyć działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Do czasu wykreślenia działa zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemanie prawne istnienia hipoteki.

W niniejszej sprawie, wnioskodawcy domagali się wykreślenia spornych hipotek na podstawie dokumentów w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 września 2020 roku wydanego w sprawie II C 529/20 wraz z uzasadnieniem oraz prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 września 2021 roku wydanego w sprawie I ACa 1292/20. W ocenie Sądu Okręgowego orzeczenia te nie mogą stanowić podstawy do wykreślenia hipotek wpisanych w dziale IV księgi wieczystej (...). Jak bowiem słusznie zauważył Sąd Rejonowy nie każdy wyrok czy postanowienie spełnia kryteria umożliwiające dokonanie takiego wpisu. Wskazać należy, że sentencje załączonych przez wnioskodawców orzeczeń nie zawierają rozstrzygnięcia odnoszącego się wprost co do kwestii istnienia wierzytelności zabezpieczonej spornymi hipotekami.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 września 2020 roku oddalono powództwo Banku (...) Spółki akcyjnej z siedzibą w W. przeciwko A. F., B. F., G. F. i M. F. o zapłatę. Ponadto, z treści sentencji orzeczenia wnika również, że postępowanie w przedmiocie rozwiązania umowy zostało umorzone, a więc kwestia ta nie podlegała ostatecznie ocenie sądu.

Wskazać należy, że orzeczenie sądu może stanowić podstawę wykreślenia hipoteki (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.), z sentencji takiego orzeczenia musi jednak wprost wynikać stwierdzenie, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie istnieje lub przestaje istnieć. Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że sentencja o treści „oddala powództwo” nie wskazuje jednoznacznie, że wierzytelność zabezpieczona hipotekami wygasła.

Bezzasadnie powołują się wnioskodawcy na treść uzasadnienia załączonych uzasadnień wyroków, gdyż nie wiążą one sądu wieczystoksięgowego, ani nie stanowią dokumentu, który mógłby zostać uznany za podstawę wpisu. Z mocy wiążącej, powagi rzeczy osądzonej korzysta wyłącznie orzeczenie sądowe, czyli rozstrzygnięcie zawarte w tenorze prawomocnego wyroku. Treść uzasadnienia w zasadzie nie jest objęta normami zawartymi w art. 365 i art. 366 k.p.c., mimo że pozwala niejednokrotnie na doprecyzowanie przedmiotowe treści wyroku samodzielnie na to niewskazującego, w tym "oddalającego apelację" (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22.09.2022 r., V ACa 937/21, LEX nr 3425909). Sąd wieczystoksięgowy dokonuje wpisów wyłącznie na podstawie dokumentów spełniających określone kryteria formalne i których treść nie budzi wątpliwości. Natomiast badanie, jakimi przesłankami kierował się sąd wydający dane orzeczenie wykracza już poza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Reasumując, w niniejszej sprawie wykreślenie spornych hipotek nie było możliwe w oparciu o załączone przez wnioskodawców wyroki sądowe, bowiem w swej sentencji nie zawierały orzeczenia, iż umowa, na zabezpieczenie której ustanowiono hipoteki nie istnieje, jest nieważna lub zostaje rozwiązana. Podkreślić należy, że to na wnioskodawcach domagających się wykreślenia hipoteki spoczywa ciężar wykazania odpowiednimi dokumentami wygaśnięcia wierzytelności, dla zabezpieczenia której hipoteka została ustanowiona. Skoro zatem skarżący nie dołączyli żadnego dokumentu stwierdzającego wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, to nie było żadnych uzasadnionych podstaw do uwzględnienia wniosku o wykreślenie hipoteki.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona jakichkolwiek uzasadnionych podstaw została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.