

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Paulina Matysiak

Protokolant: prot. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. P.**

przeciwko **M. T. (1)**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy Paulina Matysiak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2019 r. (data nadania pisma w placówce pocztowej) powód D. P. wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV tej księgi hipoteki umownej nr 2 na sumę 200.000,00 zł ustanowionej na rzecz wierzyciela hipotecznego M. T. (1) i zabezpieczającej wierzytelność o spłatę pożyczki wraz z odsetkami kapitałowymi oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie z umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku. Jednocześnie powód wniósł o zabezpieczenie niniejszego powództwa oraz zwolnienie powoda od kosztów sądowych w zakresie całej opłaty sądowej od pozwu i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż ww. wpis hipoteki umownej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż nie istnieje wierzytelność, którą hipoteka ma zabezpieczać. Powód podniósł, iż umowa pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku zawarta między powodem a E. H. nigdy nie została wykonana, a ponadto jest nieważna, bowiem została zawarta przez strony dla pozorów.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2019 roku Sąd zwolnił powoda D. P. od kosztów sądowych w całości, a kolejno na podstawie postanowienia z dnia 10 kwietnia 2019 roku udzielił powodowi zabezpieczenia roszczenia pozwu poprzez wpis w księdze wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) ostrzeżenia o następującej treści: „W Sądzie Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. toczy się postępowanie z powództwa D. P. przeciwko M. T. (1) o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym”.

W odpowiedzi na pozew pozwana w dniu 30 kwietnia 2019 roku (data nadania pisma w placówce pocztowej), pozwana reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podała, iż strony nie zawarły umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku dla pozoru. Umowa ta jest więc ważna, a wierzyciel pierwotny, od którego na podstawie umowy cesji pozwana nabyła wierzytelność, wykonał umowę pożyczki. Pozwana podała także, iż przedstawione przez powoda oświadczenia o pozorności umowy podpisane przez powoda oraz wierzyciel pierwotnego nie polegało na prawdzie, a sporządzone zostało jedynie w celu uniknięcia obowiązku podatkowego w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych.

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2019 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik powoda będący radcą prawnym oraz wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 16 sierpnia 2013 roku powód, D. P., jako pożyczkobiorca i E. H., jako pożyczkodawca, zawarli umowę pożyczki kwoty 100.000,00 złotych. Umowa zawarta została u notariusza P. G., w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Podczas wizyty u notariusza obecna była również ówczesna partnerka D. P. i znajoma E. H., A. W.. Zgodnie z § 1 pkt 1 ww. umowy, pożyczka miała zostać przekazana pożyczkobiorcy w gotówce w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. Pożyczkobiorca zobowiązał się do zwrotu przedmiotu pożyczki wraz z odsetkami i prowizją w terminie do dnia 31 sierpnia 2017 roku (§ 2 pkt 1 ww. umowy). Tego samego dnia powód i E. H. zawarli akt notarialny, w którym to złożyli zgodne oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości powoda, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Ustanowiona przez strony hipoteka zabezpieczać miała ww. umowę pożyczki. Hipoteka ustanowiona została na kwotę 200.000,00 zł, a jako wierzyciela hipotecznego wpisano E. H..

Tego samego dnia u notariusza, powód i E. H. podpisali oświadczenie, w którym stwierdzili, iż zawarta między nimi w dniu 16 sierpnia 2013 roku umowa pożyczki na kwotę 100.000,00 zł została za zgodą i wiedzą obu stron zawarta dla pozoru i w związku z tym na podstawie art. 83 § 1 zd. 1 k.c. jest od samego początku nieważna (§ 1 oświadczenia). Ponadto strony oświadczyły, że do wręczenia przedmiotu pożyczki (kwoty 100.000,00 zł) w związku z pozornymi oświadczeniami woli nigdy nie doszło i nie dojdzie, w efekcie czego nie powstał obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych (§ 2 ww. oświadczenia). Jednocześnie pożyczkodawca (E. H.) zobowiązała się wystawić na żądanie pożyczkobiorcy (powoda) zezwolenie na wykreślenie hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie spłaty pożyczki w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 7 dni od wpisu hipoteki (§ 3 ww. oświadczenia).

Zarówno dokumenty umowy pożyczki, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, jak i oświadczenia o pozorności umowy pożyczki zostały wcześniej przygotowane przez radcę prawnego T. K..

### **Dowód:**

- umowa pożyczki (k.12-13),
- akt notarialny repetytorium A nr (...) (k.14-19),
- poświadczenie z dnia 16.08.2013 r. repetytorium A nr (...) (k.20-21),
- zeznania świadka E. H. (k.62-68).
- oświadczenie stron z dnia 16 sierpnia 2013 r. (k.11),
- zeznania świadka A. W. (k.69),
- przesłuchanie powoda (k. 86-91).

E. H. przekazała powodowi kwotę 100.000,00 zł tytułem zawartej przez strony umowy pożyczki. Pieniądze przekazane zostały w gotówce w domu powoda przy ul. (...) w P.. Przekazanie pieniędzy nastąpiło w ratach. Pożyczone przez E. H. pieniądze stanowiły jej oszczędności, które posiadała wcześniej na lokatach i funduszach inwestycyjnych.

**Dowód:**

- zeznania świadka E. H. (k.62-68).

E. H. nie była świadoma znaczenia podpisanego oświadczenia z dnia 16 sierpnia 2013 roku, bowiem A. W., będąca ówczesnie partnerką powoda, zapewniła ją, iż oświadczenie sporządzone zostaje jedynie w celu przedstawienia go we właściwym urzędzie skarbowym, tak aby powód nie musiał opłacać podatku od czynności cywilnoprawnej, tj. od zawartej przez strony umowy pożyczki. Jednocześnie E. H. interpretowała § 3 ww. oświadczenia w ten sposób, iż w momencie gdy zwrócona zostanie jej kwota pożyczki to będzie musiała ona w ciągu 7 dni wyrazić zgodę na wykreślenie hipoteki.

E. H. znała się z A. W. od dawna i pozostawała z nią w bliskich stosunkach towarzyskich. Za pośrednictwem A. W., E. H. poznała powoda. E. H. darzyła A. W. dużym zaufaniem, kobiety miały bowiem prowadzić wspólne inwestycje. Przekazane powodowi środki stanowić miały wkład w przyszłe inwestycje E. H. i A. W.. Umowa pożyczki zawarta została pomiędzy E. H. i powodem, bowiem wobec A. W. toczyły się w obecnym czasie postępowania egzekucyjne. Prowadzone wobec A. W. postępowania egzekucyjne nie wzbudziły wątpliwości E. H. co do płynności finansowej A. W., dotyczyły one bowiem wcześniejszych rozliczeń pomiędzy A. W. a jej byłym mężem. A. W. uczestniczyła w zawieraniu umowy pożyczki pomiędzy E. H. a powodem. Nieruchomość na której ustanowiona została hipoteka stanowiła w przeszłości własność A. W., kobieta zawarła ze swoim ówczesnym partnerem (powodem) umowę dożywocia, przekazując mu na własność ww. nieruchomość.

W dniu 24 września 2015 roku (data wpływu pisma do Urzędu Skarbowego) w odpowiedzi na wezwanie Urzędu Skarbowego P., powód złożył wyjaśnienia, w których podał, iż zawarta przez niego w dniu 16 sierpnia 2013 r. z E. H. umowa pożyczki sporządzona została dla pozorów, a przez to jest bezwzględnie nieważna. Wobec powyższego powód wskazał, iż nie powstał w stosunku do niego obowiązek podatkowy w postaci podatku od czynności cywilnoprawnych, a tym samym wezwanie organu do jego uiszczenia jest całkowicie bezzasadne.

**Dowód:**

- oświadczenie stron z dnia 16 sierpnia 2013 r. (k.11),
- odpowiedź na wezwanie z dnia 9 września 2015 r. (28-29),
- zeznania świadka E. H. (k.62-68),
- zeznania świadka A. W. (k.68-69),
- przesłuchanie powoda (k. 86-91).

W dniu 23 sierpnia 2013 roku, podczas wizyty u notariusza P. G., E. H. podpisała oświadczenie, w którym wyraziła zgodę na wykreślenie przedmiotowej hipoteki z księgi wieczystej nr (...). Oświadczenie to zostało sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. E. H. działała w zaufaniu do powoda oraz A. W., za namową A. W. podpisała przedmiotowe oświadczenie.

**Dowód:**

- wniosek o wpis w księdze wieczystej z dnia 21 grudnia 2015 r. sygn. akt XVII Ka 519/19 (k. 29-32 akta sprawy za sygn. XVII Ka 519/19 prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu).

- zgoda na wykreślenie hipoteki z dnia 23 sierpnia 2013 r. sygn. akt XVII Ka 519/19 (k. 33-34v akta sprawy za sygn. XVII Ka 519/19 prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu).
- zeznania świadka E. H. (k.62-68),
- protokół zeznań świadka P. G. z dnia 14 maja 2018 r. sygn. akt XVII Ka 519/19 (k. 302-303 akt sprawy sygn. XVII Ka 519/19 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu).

W dniu 1 grudnia 2015 roku E. H. zawarła z M. T. (1) umowę cesji. Przedmiotem umowy cesji była przysługująca E. H. wierzytelność w stosunku do dłużnika D. P. z tytułu umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku w wysokości 100.000,00 zł. Z propozycją dokonania umowy cesji wystąpił M. T. (2) (mąż pozwanej), skontaktował się z E. H. telefonicznie. E. H. знаła go wcześniej, bowiem była w jego biurze z A. W.. M. T. (2) ustalił na podstawie wpisu w księdze wieczystej o nr (...), iż własność nieruchomości, która należała wcześniej do A. W. przeszła na D. P. oraz że E. H. jest wierzycielem hipotecznym D. P.. E. H. przed telefonem od M. T. (2) szukała sposobu na odzyskanie pożyczonych pieniędzy, A. W. nie inwestowała bowiem pieniędzy w interes jaki miały prowadzić strony, a nadto E. H. dowiedziała się, iż pożyczone od niej pieniądze przeznaczone zostały na remont domu A. W.. E. H. dokonała na rzecz żony M. T. (2) (pозwanej) cesji wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku za kwotę 70.000,00 zł. Umowa cesji zawarta została przez pozwaną i E. H. u notariusza W. K. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Powodem dokonania cesji był brak zwrotu pożyczki przez D. P. oraz niemożność nawiązania z nim kontaktu. Podczas jednej z rozmów telefonicznych z D. P. E. H. ponownie wezwała go do spłaty pożyczki, dowiedziała się jednak, iż nie ma on środków pieniężnych i nie odda jej pożyczonej kwoty oraz iż nie jest już w związku z A. W.. Umowa cesji została dokonana przed oznaczoną w umowie pożyczki datą zwrotu pieniędzy, bowiem E. H. uznała, iż powód i A. W. nie dotrzymali ustnych ustaleń stron, tj. nie rozpoczęli prowadzenia wspólnego interesu. E. H. nie informowała państwa T. o podpisanym przez nią oświadczeniu o pozorności zawartej umowy, które to powód okazał w urzędzie skarbowym. Państwo T. przed podpisaniem umowy cesji wierzytelności nie otrzymali oświadczenia o pozorności przedmiotowej umowy pożyczki. E. H. poinformowała M. T. (2), że powód oświadczył jej że nie ma pieniędzy na spłatę zaciągniętej pożyczki, lecz mimo to państwo T. chcieli dokonać cesji wierzytelności z umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku. Mieli oni bowiem inne rozrachunki z A. W. i to motywowało ich do zawarcia umowy z E. H..

W aneksie nr (...) do umowy cesji wierzytelności hipotecznej z dnia 1 grudnia 2015 roku dodano zapis, iż ww. wierzytelność zabezpieczona jest hipoteką umowną o sumie 200.000,00 zł, wpisaną w dziale IV księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P.. Na podstawie zawartej umowy cesji, M. T. (1) wpisana została jako wierzyciel hipoteczny w ww. księdze wieczystej. Po dokonaniu cesji M. T. (2) poinformował o tym fakcie powoda.

#### **Dowód:**

- umowa cesji wierzytelności hipotecznej (k.9-10),
- aneks nr (...) do umowy cesji wierzytelności hipotecznej z dnia 01 grudnia 2015 r. (k.8),
- protokół zeznań świadka W. K. z dnia 26 czerwca 2017 r. sygn. akt XVII Ka 519/19 (k. 244-245 akta sprawy sygn. XVII Ka 519/19 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu),
- zeznania świadka E. H. (k.62-68),
- zeznania świadka M. T. (2) (k.73-76),
- przesłuchanie pozwanej (k.100-102).

A. W. dowiedziała się z treści ww. księgi wieczystej o zmianie wierzyciela hipotecznego. Powód oraz A. W., będąc w posiadaniu podpisanego przez E. H. wniosku o wykreślenie przedmiotowej hipoteki z dnia 23 sierpnia 2013 roku,

złożyli do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. podpisany przez E. H. wniosek o wykreślenie przedmiotowej hipoteki z ww. księgi wieczystej. W związku z dokonaniem przez Sąd wcześniejszego wpisu o zmianie wierzyciela hipotecznego z osoby E. H. na pozwaną, wniosek powoda o wykreślenie hipoteki podpisany przez E. H. został odrzucony.

**Dowód:**

- zeznania świadka A. W. (k.70).

Przeciwko E. H. prowadzone było postępowanie karne o składanie fałszywych zeznań. Postępowanie toczyło się w Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pod sygn. akt III K 316/18. Postępowanie to zostało wobec E. H. umorzony, na podstawie art. 17 § 1 pkt 4 k.p.k. w związku z art. 233 § 1a k.k. w związku z brakiem pouczenia E. H. o prawie odmowy zeznania lub odpowiedzi na pytania. W toku tego postępowania A. W. zeznała, iż pozostawała z E. H. w bliskich stosunkach towarzyskich, poznała ona E. H. z powodem. Według treści zeznań A. W. złożonych w postępowaniu karnym, informowała ona E. H., iż jej partner D. P. (powód) potrzebuje środków na otwarcie firmy transportowej. W związku z czym, E. H. zaoferować miała im pomoc w postaci pożyczki. A. W. zeznała ponadto w postępowaniu karnym, że po podpisaniu pożyczki w dniu 16 sierpnia 2013 roku, powód i A. W. stwierdzili, iż chcą zrezygnować z zawartej umowy pożyczki. Po konsultacjach z radcą prawnym T. K., powód i E. H. podpisali oświadczenie o zawarciu umowy pożyczki dla pozorów, datowane na dzień 16 sierpnia 2013 roku. A. W. ww. postępowaniu zeznała, iż do podpisania oświadczenia miało dojść w kancelarii r. pr. T. K.. Nadto A. W. twierdziła, iż powód nie otrzymał przedmiotu pożyczki.

**Dowód:**

- wyrok z dnia 4 czerwca 2019 r. sygn. XVII Ka 519/19 (k.450 akta sprawy za sygn. XVII Ka 519/19 prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu),
- protokół zeznań świadka A. W. z dnia 23 lutego 2016 r. sygn. akt XVII Ka 519/19 (k. 18-20 akta sprawy za sygn. XVII Ka 519/19 prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu).

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o** zaoferowany przez strony materiał dowodowy, a mianowicie przedłożone przez strony dokumenty oraz zeznania świadków, a także zeznania powoda i pozwanej.

Za częściowo wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dokumenty prywatne i dokumenty urzędowe. Sąd na podstawie przedłożonej przez powoda umowy pożyczki sporządzonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi ustalił strony, przedmiot oraz treść umowy pożyczki, a na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 sierpnia 2013 roku (Repetitorium A nr (...)) Sąd ustalił, iż powód oraz E. H. złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki. Stosownie do treści art. 244 § 1 k.p.c. Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Odrębne przepisy prawa mogą nadawać określonym pismom moc dowodową dokumentu urzędowego. Zgodnie z brzmieniem art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 540 z późn. zm.) czynności notarialne dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter dokumentu urzędowego. Nadanie czynności notarialnej, dokonanej przez notariusza w zakresie jego czynności i zgodnie z prawem, charakteru dokumentu urzędowego oznacza wyposażenie tej czynności w moc dowodową przysługującą każdemu dokumentowi urzędowemu. Nie są jednak one ściśle dokumentami urzędowymi (Ereciński Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V, opublikowano: WK 2016). Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniu z dnia 28 czerwca 2000 r., w sprawie o sygn. akt IV CKN 1083/00 (LEX nr 52529) pogląd, zgodnie z którym akty i inne dokumenty notarialne są dokumentami urzędowymi w rozumieniu przepisów k.p.c. o dokumentach urzędowych. Akt notarialny należy zaliczyć do dokumentów konstytutywnych, a nie sprawozdawczych, bowiem taki akt określoną czynność prawną ucieleśnia i wyraża. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., sygn. akt IV CKN 1083/00, LEX nr 52529). W konsekwencji, dokumenty sporządzone przez notariusza w

przepisanej formie korzystają z domniemania prawdziwości, o którym mowa w art. 244 § 1 k.p.c. Jednocześnie art. 247 k.p.c. przewiduje ograniczenia w zakresie dowodu przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu. Stosownie do brzmienia powołanego przepisu dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Ustawa dopuszcza zatem we wskazanych wypadkach przeprowadzenie dowodu przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu prywatnego lub urzędowego. Dopuszczalne jest również zaprzeczenie prawdziwości dokumentu urzędowego, co wynika z art. 252 k.p.c.

Za niewiarygodne Sąd uznał oświadczenie stron z dnia 16 sierpnia 2013 roku, Sąd dał bowiem wiarę zeznaniom świadka E. H., iż oświadczenie to sporządzone zostało jedynie w celu uchylenia się powoda od obowiązku zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych. Zeznania świadka E. H. w tym zakresie były bowiem spójne, logiczne i korespondowały z innymi materiałami dowodowymi, w tym w szczególności z pismem powoda z dnia 23 września 2015 roku. Sąd ustalił więc, iż strony zawarły umowę pożyczki na kwotę 100.000,00 zł, a przedmiot pożyczki został przekazany powodowi w gotówce przez E. H.. Zeznaniom świadka E. H. Sąd dał wiarę w znacznej części, zeznania te nie budziły co do zasady wątpliwości Sądu, były szczere i spontaniczne, okazały się również przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Sąd nie dał jedynie wiary twierdzeniom E. H. co do okoliczności poinformowania notariusza W. K. o podpisaniu przez nią oświadczenia o pozorności umowy pożyczki. E. H. bowiem zeznawała odmiennie co do ww. okoliczności w tych samych zeznaniach na rozprawie w dniu 12 czerwca 2019 roku. Sąd zauważył bowiem, iż pierwotnie podała ona, iż wspomniała o ww. dokumencie notariuszowi, a ten w odpowiedzi wskazał iż kwestia pozorności dotyczy umowy pożyczki a nie umowy cesji (k.63), kolejno jednak, E. H. zeznała, iż nie pamięta, żeby okazywała pozwanej oświadczenie o pozorności umowy pożyczki oraz iż nie pamięta, czy informowała kogokolwiek, iż takie oświadczenie podpisała (k.67). Biorąc pod uwagę rozbieżności w zeznaniach E. H. oraz treść zeznań pozwanej i M. T. (2), Sąd ustalił iż E. H. nie informowała pozwanej oraz M. T. (2) o podpisaniu oświadczenia o pozorności umowy pożyczki. Tym samym pozwana i jej mąż nie wiedzieli o sporządzonym oświadczeniu.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanej oraz M. T. (2). Zeznania te nie budziły wątpliwości Sądu, były one szczere i spontaniczne, okazały się również przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w akta sprawy za sygn. XVII Ka 519/19 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w postaci protokołów z przesłuchania świadków W. K. i P. G., a także wniosku o wpis w księdze wieczystej z dnia 21 grudnia 2015 r. i zgody na wykreślenie hipoteki z dnia 23 sierpnia 2013 r. Sąd ustalił datę i miejsce podpisania przez E. H. zgody na wykreślenie przedmiotowej hipoteki oraz datę złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej w postaci wykreślenia przedmiotowej hipoteki. Ww. dokumenty Sąd uznał za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Za niewiarygodne Sąd uznał natomiast zeznania świadka A. W. w zakresie w jakim nie pokrywały się one z zeznaniami świadka E. H.. Na przymiot wiarygodności zasługiwały bowiem jedynie zeznania świadka dotyczące okoliczności znajomości z E. H., uczestniczenia A. W. w zawieranej przez powoda z E. H. umowie pożyczki oraz okoliczności dowiedzenia się przez A. W. i powoda o dokonanej cesji wierzytelności hipotecznej i wpisie w księdze wieczystej nowego wierzyciela hipotecznego, tj. pozwanej. W pozostałym zakresie zeznania świadka A. W. Sąd uznał za niewiarygodne, były one bowiem wprost sprzeczne z zeznaniami złożonymi przez świadka w postępowaniu karnym przygotowawczym w dniu 23.02.2016 r., a jednocześnie okazały się one nielogiczne. A. W. twierdziła bowiem, iż powód oraz E. H. zawarli umowę pożyczki dla pozoru, a kolejno zabezpieczyli ją hipoteką umowną na nieruchomości należącej do powoda w celu uzyskania kolejnego wpisu hipoteki w tejże księdze wieczystej. Niewiarygodne w ocenie Sądu było tłumaczenie świadka co do celu zawarcia przez powoda pozornej umowy pożyczki – świadek podawała okoliczności związane ze swoją sytuacją osobistą i majątkową, podczas gdy własność nieruchomości przeszła wcześniej na powoda i świadek dysponowała jedynie uprawnieniem wynikającym z umowy dożywocia. Świadek nie umiała w logiczny sposób wyjaśnić w jaki sposób taki pozorny wpis hipoteki umownej miałby zabezpieczać jej sytuację, skoro to powód był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, nie potrafiła wskazać również przed jakim zagrożeniem wpis o hipotecę umownej zabezpieczałby powoda. Sąd analizując zeznania świadka doszedł do przekonania, iż służyć miały one

jedynie ukryciu prawdziwego celu zawarcia oświadczenia o pozorności umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku. Celem zawarcia ww. oświadczenia było bowiem uniknięcie przez powoda obowiązku uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnej. Na uwadze należy mieć również, iż cel ten został osiągnięty. O powyższym świadczy przedłożona przez powoda odpowiedź na wezwanie urzędu skarbowego z dnia 23 września 2015 r. (k.28-29), w której to powód wskazuje, iż obowiązek podatkowy po jego stronie nie powstał bowiem umowa pożyczki była pozorna. Kolejno Sąd zwrócił uwagę, iż okoliczności wynikające z zeznań świadka A. W. są całkowicie pozbawione sensu ekonomicznego, bowiem zarówno umowa pożyczki jak i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zawarte zostały w formie aktu notarialnego. Koszty zawarcia ww. aktów poniósł powód. Gdyby więc powód chciał faktycznie zawrzeć umowę pożyczki dla pozoru, przypuszczać należałoby, iż sporządziłby ją w formie zwykłej pisemnej, a nie przed notariuszem, co wiązało się dla niego z dodatkowymi kosztami.

Również zeznania powoda Sąd uznał za niewiarygodne w zakresie, w jakim nie pokrywały się one z zeznaniami świadka E. H.. Powód podobnie jak świadek A. W. nie umiał logicznie wskazać w jakim celu ustanowił hipotekę na swojej nieruchomości oraz w jakim celu zawarł umowę pożyczki. Powód twierdził bowiem, iż zarówno hipoteka jak i umowa pożyczki miała zabezpieczyć dom, w którym mieszkała A. W.. Jednocześnie powód twierdził, iż nie otrzymał przedmiotu pożyczki. Sąd analizując zeznania świadka doszedł do przekonania, iż służyć miały one uniknięciu przez powoda przysłemu obowiązkowi zwrotu przedmiotu pożyczki, natomiast celem zawarcia oświadczenia o pozorności umowy pożyczki było uchylenie się przez powoda od obowiązku uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnej. Na uwadze należy mieć również, iż cel ten został osiągnięty. O powyższym świadczy przedłożona przez powoda odpowiedź na wezwanie urzędu skarbowego z dnia 23 września 2015 r. (k.28-29), w której to powód wskazuje, iż obowiązek podatkowy po jego stronie nie powstał bowiem umowa pożyczki była pozorna.

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

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powód wywodził swoje roszczenie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, dalej jako u.k.w.h.). W myśl wskazanego przepisu 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.

Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywa na powodzie. Przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy faktycznie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniającym jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów, przez co należy rozumieć także wykreślenie prawa, np. hipoteki.

Niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może mieć charakter pierwotny lub następczy. Niezgodność pierwotna występuje wówczas, gdy wpis od chwili jego dokonania jest merytorycznie wadliwy (np. dokonany został na podstawie nieważnej czynności prawnej). Niezgodność następcza zachodzi natomiast wówczas, gdy wpis z początku prawidłowy, stał się wadliwy w wyniku następnie zaistniałych zdarzeń prawnych (np. śmierci właściciela, spłaty hipoteki) (por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) J. Ignatowicz, System prawa cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977, s. 910).

Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby niewpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2003 r. (II CK 318/02 LEX nr 276331) wskazał, że usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może polegać bądź na wpisaniu nowego prawa, bądź na wykreśleniu prawa wymienionego w księdze, bądź na wykreśleniu prawa wpisanego i wpisaniu prawa nowego, bądź też na sprostowaniu treści istniejącego prawa. Uzgodnienie to polega zatem na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do jej rzeczywistego, a więc aktualnego stanu prawnego. Na podstawie art. 10 ust. 1 ochrona przysługuje osobie, której prawo nie jest

wpisane w księdze wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej były nieważne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10, LEX nr 1108520).

Przedmiotem postępowania dowodowego w sprawie ustalenia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów (wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2006 r. III CSK 22/06 LEX nr 453171).

W niniejszej sprawie powód powoływał się na niezgodność pierwotną stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, a wynikającą z bezwzględnej nieważności umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku. Przedmiotowa umowa pożyczki zabezpieczona została bowiem hipoteką wpisaną w księdze wieczystej numer (...) w dziale IV na sumę 200.000,00 zł. Powód wywodził, iż ww. umowa pożyczki została zawarta między stronami dla pozorów, a więc jest bezwzględnie nieważna. Konsekwencją braku istnienia owej wierzytelności zdaniem powoda jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wpis w księdze wieczystej ustanawiający hipotekę umowną na sumę 200.000,00 zł pierwotnie na rzecz E. H., a obecnie na rzecz pozwanej M. T. (1), która to nabyła wierzytelność z przedmiotowej umowy pożyczki od wierzyciela pierwotnego powoda E. H..

Biorąc pod uwagę podnoszone przez powoda okoliczności, Sąd w pierwszej kolejności zauważył, iż zgodnie z art. 65 § 1 u.k.w.h. w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Hipoteka jest prawem akcesoryjnym (niesamoistnym, zależnym, zawisłym) w stosunku do zabezpieczonej wierzytelności (por. np. I. Heropolitańska, w: I. Heropolitańska i inni, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, s. 123-124; J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, wyd. 3, s. 562, 593-599; idem, Zasada szczegółowości i akcesoryjności hipoteki po nowelizacji, w: Księga pamiątkowa profesora Edwarda Gniewka, s. 479 i n.; S. Rudnicki, Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności, Warszawa 2008, s. 17-21; A. Szpunar, Akcesoryjność hipoteki, Państwo i Prawo 1993/8, s. 16 i n.; B. Swaczyna, Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności s. 26 i n.). 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 (por. Czech Tomasz. Art. 65. W: Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2014.).

Biorąc pod uwagę powyższe uwagi, przyjąć należy, iż w przypadku stwierdzenia nieistnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, powód miał legitymację czynną do wytoczenia powództwa o ustalenie, że hipoteka wpisana ww. księdze wieczystej nie istnieje. W przedmiotowej sprawie zachodziłaby bowiem sytuacja, w których omawiana niezgodność powstałaby wskutek wpisu w księdze wieczystej, gdy wpis ten nie znajdowałby odzwierciedlenia w stosunkach materialnoprawnych (tzw. niezgodność pierwotna).

Powód winien więc wykazać, iż wierzytelność, która zabezpieczona została przedmiotową hipoteką nie istnieje. W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż w omawianym postępowaniu znajdują zastosowanie domniemania wynikające z art. 3 ust. 1-2 u.k.w.h. Domniemania te mogą być wzruszone. Jednocześnie ciężar dowodu co do wzruszenia domniemań określonych w art. 3 u.k.w.h., spoczywa zasadniczo na powodzie (art. 6 k.c.) (por. Czech Tomasz. Art. 10. W: Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2014).

Przepis art. 3 ust. 1 u.k.w.h. wprowadza domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Na potrzeby stosowania art. 3 prawo podmiotowe musi być wpisane do księgi wieczystej, aby stać się „prawem jawnym”. Wpis hipoteki będący przedmiotem niniejszego sporu został ujawniony w księdze wieczystej nr (...). W sprawie nie było bowiem sporu, iż w dziale IV ww. księgi wieczystej figuruje obecnie



wpis hipoteki umownej na sumę 200.000,00 zł, wierzycielem hipotecznym jest M. T. (1), a hipoteka ta zabezpiecza wierzytelność o spłatę pożyczki wraz z odsetkami kapitałowymi oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie z umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku. W sprawie nie było również sporu, co do faktu, iż pozwana ową wierzytelność nabyła od poprzedniego wierzyciela (wierzyciela pierwotnego) E. H. w wyniku umowy cesji z dnia 1 grudnia 2015 roku.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Omawianym domniemaniem objęta jest suma i waluta hipoteki oraz okoliczność, że hipoteka zabezpiecza określone wierzytelności (art. 65 ust. 1, art. 681 ust. 2). Domniemanie, które wypływa z art. 3 ust. 1, nie dotyczy istnienia zabezpieczonej wierzytelności ani treści tej wierzytelności, choćby treść tę ujawniono w księdze wieczystej. Zabezpieczona wierzytelność nie jest „prawem jawnym”, o którym mowa w komentowanym przepisie. (por. Czech Tomasz. Art. 3. W: Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2014.). Jednakże ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, iż w dniu 16 sierpnia 2013 roku powód i E. H. zawarli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi umowę pożyczki na kwotę 100.000,00 zł (k. 12-13 i 20#21). W tym miejscu podkreślić należy, iż umowa pożyczki w polskim kodeksie cywilnym została skonstruowana jako umowa konsensualna, co oznacza, że wywiera ona skutki poprzez samo zgodne oświadczenie woli stron (solo consensu), natomiast przeniesienie własności jej przedmiotu (środków pieniężnych lub rzeczy oznaczonych gatunkowo) następuje jako wykonanie już zawartej umowy (por. Krziskowska Katarzyna. Art. 720. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9)). Wolters Kluwer Polska, 2018.). Na powódzie ciążył więc obowiązek udowodnienia, iż zawarta umowa pożyczki była nieważna.

Kolejno podkreślić należy, iż zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Obalenie domniemania prawnego wzruszalnego polega na udowodnieniu, że choć jest tak, jak określa to przesłanka domniemania, to jednak stan rzeczy nie przedstawia się w ten sposób, jaki nakazuje przyjąć wniosek domniemania prawnego (K. Piasecki, w: Kodeks, t. 2, red. J. Jodłowski, K. Piasecki, 1989, s. 417; A. Zieliński, w: Kodeks, red. A. Zieliński, wyd. 4, Warszawa 2010, s. 443). Obalenie domniemania może nastąpić za pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych, a ciężar takiego dowodu spoczywa na osobie, która chce obalić domniemanie (art. 6 k.c.). Domniemania z art. 3 są domniemaniami wzruszalnymi (praesumptio iuris tantum), ponieważ brak przepisu wyłączającego możliwość ich obalenia.

Sąd biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznał, iż powód nie obalił domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., a jednocześnie nie wykazał on, iż umowa pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku zawarta została przez strony dla pozorów. Powód zawarł bowiem z wierzycielem pierwotnym E. H. w dniu 16 sierpnia 2013 umowę pożyczki w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Kolejno strony złożyły oświadczenie o ustanowieniu hipoteki o sumie 200.000,00 zł w celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki. Hipoteka wpisana została do księgi wieczystej nr (...), a E. H. zgodnie z zawartą przez strony umową przekazała powodowi w gotówce kwotę 100.000,00 zł. Sąd ustalił okoliczność przekazania powodowi przez E. H. przedmiotu pożyczki na podstawie zeznań świadka E. H.. Świadek w sposób jasny, precyzyjny i nie budzący wątpliwości Sądu podała okoliczności przekazania powodowi pieniędzy. Wątpliwości Sądu nie budził również fakt przekazania pieniędzy w formie gotówkowej, bowiem taką formę przekazania strony ustaliły w umowie pożyczki.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda i świadka A. W., iż umowa pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku zawarta została dla pozorów. W tym zakresie niewiarygodne było również podpisane przez strony w dniu 16 sierpnia 2013 roku oświadczenie o pozorności owej umowy pożyczki.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Natomiast zgodnie z § 2 ww. art. pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze. Przy spełnieniu omówionych wyżej przesłanek oświadczenie woli jest nieważne, jeżeli adresat wiedział, że ma ono nie wywołać skutków prawnych, jakie zwykle się wiążą z tym oświadczeniem i na to się godził. Powszechnie akceptowany

jest wyrażony przez Sąd Najwyższy pogląd, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadzała (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97). Zgoda musi być wyrażona najpóźniej w chwili dokonywania pozornej czynności prawnej, a podjęte post factum działania stron nie doprowadzą do skutku w postaci nadania rzeczywistej czynności prawnej pozornego charakteru (por. Janas Aleksandra. Art. 83. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125). Wolters Kluwer Polska, 2018.). Tymczasem w niniejszej sprawie wierzyciel pierwotny E. H. nie była świadoma i nie pragnęła dokonać umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku tylko dla pozorów. Przedłożone przez powoda oświadczenia z dnia 16 sierpnia 2013 roku również nie dowodzi, iż E. H. zawarła umowę pożyczki dla pozorów. Oświadczenie to zostało podpisane przez E. H. jedynie na skutek prośby powoda i jego partnerki życiowej – A. W. w celu uchylecia się powoda od obowiązku zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych. Na marginesie Sąd zauważył, iż cel ten został przez powoda osiągnięty. E. H. podpisując owo oświadczenie działała w zaufaniu do powoda i A. W., z którą to się przyjaźniła. Nie zdawała ona sobie sprawy ze znaczenia terminu pozorności umowy pożyczki, została zapewniona przez powoda i A. W., iż oświadczenie o pozorności umowy pożyczki ma znaczenie jedynie dla obowiązku powoda do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych. Biorąc pod uwagę przywołany materiał dowodowy, Sąd uznał, iż E. H. jako pożyczkodawca nie zawarła umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku jedynie dla pozorów, a tym samym umowa ta jest ważna. Istotnym jest również, iż E. H. przekazała powodowi przedmiot umowy pożyczki (co odmiennie określone zostało w przedmiotowym oświadczeniu). Nadmienić należy również, iż wyjaśnienia powoda i zeznania świadka A. W. co do przyczyny zawarcia umowy pożyczki dla pozorów są niespójne i niewiarygodne. Osoby te nie umiały bowiem wskazać w jakim celu i dlaczego miałyby zawrzeć umowę pożyczki dla pozorów i jednocześnie ponosić koszty jej zawarcia przed notariuszem, a nadto zabezpieczać ją poprzez wpisanie hipoteki umownej na nieruchomości powoda i ponosić koszty notarialne i wieczystoksięgowe związane z ustanowieniem hipoteki. Działania te są daleko sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i prowadzą do przekonania, iż twierdzenia powoda i świadka A. W. sprowadzają się do ukrycia prawdziwego celu zawartego oświadczenia z dnia 16 sierpnia 2013 roku, a także uniknięcia przyszłego obowiązku spłaty pożyczki.

Kolejno Sąd zauważył, iż powód i A. W. od 26 sierpnia 2013 roku dysponowali podpisanym przez E. H. wnioskiem o wykreślenie przedmiotowej hipoteki. Powód wniosek o wpis w przedmiotowej księdze wieczystej w postaci wykreślenia ww. hipoteki złożył w Sądzie Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. w dniu 21 grudnia 2015 roku, tj. dopiero, gdy w księdze wieczystej ujawniony został wpis zmiany wierzyciela hipotecznego na osobę M. T. (1). E. H. i M. T. (1) zawarły bowiem w dniu 1 grudnia 2015 roku umowę cesji, której przedmiotem była wierzytelność wynikająca z umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku. Zachowanie powoda dowodzi, iż umowa pożyczki nie została zawarta dla pozorów, bowiem powód przez okres ponad dwóch lat nie podjął działań w celu wykreślenia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność z umowy pożyczki, mimo iż dysponował wnioskiem to umożliwiającym. Jednocześnie Sąd zauważył, iż powód chciał dokonać wniosku o wpis w księdze wieczystej (...) w postaci wykreślenia przedmiotowej hipoteki w oparciu o zgodę E. H. na wykreślenie hipoteki z dnia 23 sierpnia 2013 roku. Jednakże w dniu 21 grudnia 2015 roku, tj. w momencie złożenia wniosku, do tut. Sądu złożony został już wniosek o wpisanie M. T. (1) jako wierzyciela hipotecznego. Wniosek powoda był więc niezasadny, bowiem E. H. nie była już wierzycielem hipotecznym i nie mogła skutecznie wyrazić zgody na wykreślenie przedmiotowej hipoteki.

Na kanwie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy nie stwierdził, aby umowa pożyczki zawarta przez powoda była umową pozorną, a co za tym idzie wpis hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie spłaty pożyczki był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Powód nie zaoferował materiału dowodowego, który obaliliby domniemania wynikające z wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Nie zachodziły nadto inne okoliczności skutkujące nieważnością wskazanej czynności prawnej. Mając na uwadze powyższe, z uwagi na ważność umowy pożyczki z dnia 16 sierpnia 2013 roku, która zabezpieczona została hipoteką umowną na nieruchomości powoda o nr księgi wieczystej (...), Sąd na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w oparciu o wynikającą z ww. przepisu zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania, uznając, iż powód przegrał sprawę. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, stanowiących koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.700,00 zł ustalone na podstawie § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz. 1800 z późn. zm.).

Asesor sądowy Paulina Matysiak