

Sygn. akt II Ca 399/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jerzy Dydo

Sędziowie SO Maciej Ejsmont

SO Maria Kołcz

Protokolant Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2017r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 24 lutego 2017 r. sygn. akt I C 2123/ 15

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Wałbrzychu do ponownego rozpoznania.***

(...)

Sygn. akt II Ca 399/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2017r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny oddalił powództwo (...) w W. przeciwko (...) Spółce z o.o. w S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa (...) w W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działek o nr (...) położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W dniu 08 listopada 2002 r. Sąd Okręgowy w Siedlcach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt (...)), w którym nakazał (...) Zespołowi (...) w W., aby zapłacił powodowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. kwotę 48.255,78 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 października 2002 r. do dnia zapłaty oraz kwotą 3.284,47 zł tytułem

kosztów procesu, w tym kwotą 2.415 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosłu w tymże terminie sprzeciw.

Na podstawie tego prawomocnego nakazu zapłaty zaopatrzonego w klauzulę wykonalności wpisano w dziale IV księgi wieczystej o nr (...) hipotekę przymusową zwykłą na sumę 48.255,78 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S..

W dniu 28 października 2004 r. Sąd Rejonowy w Siedlcach (sygn. akt (...)) wydał nakaz zapłaty, w którym orzekł, iż pozwany (...) w W. ma zapłacić powodowi (...) Sp. z o.o. w S. kwotę 9.884,87 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 7.266,76 zł od dnia 10 września 2004 r. do dnia zapłaty i od kwoty 2.618,11 zł od dnia 13 października 2004 r. do dnia zapłaty, których wysokość od 10 września 2004 r. do 28 października 2004 r. wynosi 12,25 % w stosunku rocznym i z kosztami postępowania w wysokości 1.412,80 zł w terminie dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu albo wnieść w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

Na podstawie tego prawomocnego nakazu zapłaty zaopatrzonego w klauzulę wykonalności wpisano w dziale IV księgi wieczystej o nr (...) hipotekę przymusową zwykłą na sumę 9.884,87zł na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S..

Strona powodowa (...) Szpital im. (...) A. S. w W. jest następcą prawnym (...) w W..

Bezsporne.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że nie jest możliwe na podstawie art. 10 u.k.w.h. wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nieruchomości strony powodowej hipotek przymusowych, wpisanych na podstawie sądowych tytułów wykonawczych. Sąd nie może wydać wyroku który prowadziłby do podważenia tytułów wykonawczych. Podważając zgodność wpisu określonego prawa z rzeczywistym stanem prawnym nie można skutecznie zakwestionować prawidłowości orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, na podstawie, których wpis został dokonany. Dopóki orzeczenie sądowe stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej nie zostało wzruszone, dopóty stan prawny ujawniony w księdze wieczystej na podstawie takiego orzeczenia jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu Rejonowego właściwym postępowaniem powoda zmierzającym do uzyskania wykreślenia z księgi wieczystej jego nieruchomości hipotek przymusowych byłoby powództwo przeciwegzekucyjne (art. 840 kpc). Prezentując powyższe poglądy Sąd Rejonowy wskazał na orzecznictwo SN w szczególności wyrok SN z 29 czerwca 2012 I CSK 541/11 i wyrok z 1 czerwca 2011 II SCK 574/10. Przyjmując, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest właściwym środkiem umożliwiającym wykreślenie hipotek przymusowych wpisanych na podstawie tytułów wykonawczych Sąd Rejonowy oddalił

Sygn. akt II Ca 399/17

- 3 -

wnioski dowodowe strony powodowej zmierzające do wykazania wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej wpisem hipoteki.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1) nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386§ 4 kpc) – wyrażające się w ograniczeniu postępowania dowodowego, ustaleń faktycznym i oceny prawnej do okoliczności znamionujących przymusowy charakter hipotek, z całkowitym pominięciem kwestii wygaśnięcia zabezpieczonych nimi wierzytelności i wpływu tego zdarzenia na byt prawny hipotek;

2) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 217 w zw. z art. 227 kpc – polegające na oddaleniu wniosków dowodowych powoda mających na celu wykazanie wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonych hipotekami, w sytuacji gdy okoliczność ta ma istotne znaczenie dla oceny wygaśnięcia samych hipotek i tym samym dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy;

3) naruszenie prawa materialnego w postaci art. 10 ust. 1 in fine w zw. z art. 94 i art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako „u.k.w.h.”) – polegające na wykluczeniu możliwości dochodzenia przez powoda uzgodnienia treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie hipotek jedynie z uwagi na ich przymusowy charakter, w sytuacji gdy ustawa nie wprowadza szczególnych przesłanek wygaśnięcia hipotek tego rodzaju;

4) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 840§1 kpc w zw. z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. – wyrażające się w błędnym uznaniu, że powód może dochodzić swego roszczenia wyłącznie w trybie postępowania przeciwegzekucyjnego zmierzającego do pozbawienia wykonalności tytułów egzekucyjnych stanowiących podstawę wpisu hipotek, w sytuacji gdy powód jako dłużnik rzeczowy, nie wskazany w klauzulach wykonalności, nie ma legitymacji do wystąpienia z takim powództwem, a dodatkowo pozbawia go takiej możliwości także wcześniejsze wyezgekwowanie przez pozwanego zdecydowanej części zabezpieczonych hipotecznie wierzytelności.

Wskazując na te podstawy wnosił:

I. o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Wałbrzychu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego;

a w przypadku nieuwzględnienia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy:

II. o zmianę zaskarżonego wyroku i uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu – VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości poprzez wykreślenie w dziale IV tej księgi wpisanych na rzecz pozwanego (...) z siedzibą w S. hipotek przymusowych zwykłych;

1) w kwocie 48.25,78zł – ustanowionej w celu zabezpieczenia należności wynikających z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 8 listopada 2002r. sygn. akt (...),

2) w kwocie 9.884,87zł – ustanowionej w celu zabezpieczenia należności wynikających z nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Siedlcach z dnia 28 października 2005r. sygn. akt (...);

III. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna.

Trafne są podniesione w apelacji wszystkie zarzuty. W szczególności trafny jest zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy jego błędnej wykładni, polegającej na przyjęciu, że nie jest możliwe wykreślenie hipotek przymusowych wpisanych na podstawie sądowych tytułów wykonawczych w drodze powództwa o uzgodnieniu treści księgi wieczystej

Sygn. akt II Ca 399/17

- 5 -

z rzeczywistym stanem prawnym. Konsekwencją tego błędnego poglądu było naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisów prawa procesowego tj. art. 217 kpc w związku z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych

strony powodowej zmierzających do wykazania wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką oraz przepisu art. 840 kpc, wyrażające się w błędnym uznaniu, że strona powodowa może dochodzić swojego roszczenia wyłącznie poprzez powództwo przeciwegzekucyjne.

Księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości. Przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. W pewnych sytuacjach powstanie niezgodności między stanem ujawnianym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym jest nieuniknione. Instrumentem prawnym umożliwiającym usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym jest powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej 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.

Przytoczony przepis wprost przyznaje osobie mającej w tym interes, uprawnienia do żądania usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdy w księdze wieczystej jest wpisane nieistniejące obciążenie, bez względu na to na jakiej podstawie to obciążenie zostało wpisane. Zgodnie z przepisem art. 94 u.k.w.h. wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (...). Zdarzeniem, które w obrocie najczęściej pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki jest zapłata, czyli zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Skoro z chwilą wygaśnięcia wierzytelności wygasa również zabezpieczająca tą wierzytelność hipoteka, to treść księgi wieczystej, w której taka hipoteka formalnie figuruje, jest – od chwili wygaśnięcia wierzytelności – niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Po wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i odmowie dokonania przez wierzyciela czynności umożliwiającej wykreślenie hipoteki (art. 100 u.k.w.h.), dłużnik może domagać się wykreślenia wpisu w drodze powództwa (art. 10 w związku z art. 100 u.k.w.h.) Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 1998r. I CKN 885/97.

Pogląd Sądu Rejonowego jakoby w drodze powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. nie było dopuszczalne wykreślenie hipoteki przymusowej wpisanej na podstawie sądowych tytułów wykonawczych w sytuacji, gdy według twierdzeń powoda zabezpieczona hipoteką wierzytelność wygasła na skutek zaspokojenia wierzyciela, nie znajduje żadnego uzasadnienia. Wbrew przeświadczeniu Sądu Rejonowego trafności tego poglądu nie potwierdzają powołane orzeczenia SN w szczególności wyrok z 29 czerwca 2012 I CSK 541/11 i wyrok z 1 czerwca 2011 II CSK 574/10. Przytoczone przez Sąd Rejonowy wyroki Sądu Najwyższego dotyczą innego stanu faktycznego i odnoszą się do orzeczeń kształtujących prawo, które wiążą także sąd rozpoznający sprawę o uzgodnieniu stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W rozpoznawanej sprawie powód nie neguje oraz w żaden sposób nie podważa nakazów zapłaty, które były podstawą wpisu hipotek. Roszczenie powoda wynika wyłącznie z twierdzenia o zaspokojeniu wierzyciela hipotecznego, a w konsekwencji wygaśnięcia wierzytelności i zabezpieczającej ją hipoteki.

Oczywistym nieporozumieniem jest wskazywanie przez Sąd Rejonowy powodowi powództwa przeciwegzekucyjnego jako właściwego i wyłącznego sposobu zrealizowania swojego roszczenia o wykreślenie hipotek. Według twierdzeń powoda cała wierzytelność zabezpieczona hipotekami została zaspokojona w postępowaniu egzekucyjnym, co w świetle utrwalonego niekwestionowanego orzecznictwa zamyka powodowi drogę do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego.

Sygn. akt II Ca 399/17

- 7 -

W konsekwencji błędnej wykładni przepisu art. 10 u.k.w.h. Sąd Rejonowy naruszył również przepisy postępowania oddalając wnioski dowodowe powoda zmierzające do wykazania wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką poprzez zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Sąd Rejonowy nie dokonał więc zasadniczych ustaleń faktycznych umożliwiających ocenę zasadności roszczenia pozwu, co w przedmiotowej sprawie oznacza nierozpoznanie istoty sprawy.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§4 zaskarżony wyrok podlega uchyleniu a sprawa zostaje przekazana Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy przeprowadzi dowody wnioskowane w sprawie przez powoda i ustali czy i w jakim zakresie doszło do zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, a w konsekwencji wygaszenia wierzytelności i zabezpieczającej ją hipoteki.

(...)