

Sygn. akt I C 1596 / 11

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 27.08.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **S.A w K.**

przeciwko **A. T.**

o zapłatę 110 000 zł

postanawia:

zawiesić postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu XI C 1005/12 z powództwa A. T. przeciwko (...) S.A. w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w K. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. T. 110 000 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Powód podał, że w dniu 09.02.2007 r. zawarł z K. T. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. objętą księgą wieczystą nr (...). Powód jako kupujący zobowiązał się zapłacić na rzecz sprzedającego 3 500 0000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży. Umowa przedwstępna została zmieniona umową z dnia 01.06.2007 r. i powód zapłacił dodatkowo 870 000 zł. W dniu 30.06.2008 r. strony po raz kolejny zmieniły umowę przedwstępną i określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31.12.2009 r. Roszczenie o zwrot zapłaconych zaliczek stało się wymagalne w dniu 14.01.2010 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 21.05.2009 r., II Ca 441/09, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie pozwanej A. T. oraz K. T. jako współwłaścicieli po 1/2.

W księdze wieczystej wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie roszczeń powoda wynikających z umowy przedwstępnej zawartej z K. T. do kwoty 5 000 000. Hipoteka została wpisana w dniu 21.05.2007 r., a więc przed dowiedzeniem się przez powoda o roszczeniu pozwanej.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ukwłh wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością. Dłużnik hipoteczny (rzeczowy) nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym.

Powód może zatem realizować swoje uprawnienie poprzez realizację zabezpieczenia przedmiotowego – hipoteki ustanowionej na nieruchomości na zabezpieczenie zwrotu zaliczki.

Ponieważ realizacja uprawnienia powoda następuje według przepisów o postępowaniu egzekucyjnym konieczne jest zasądzenie należności stanowiącej przedmiot powództwa od pozwanej na rzecz powoda.

Powód wskazał, że dochodzi od pozwanej zaspokojenia części roszczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. T. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Podniosła, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej z powodem K. T. nie był jedynym właścicielem nieruchomości i świadomie złożył nieprawdziwe oświadczenie. Pozwana nie była informowana o zawarciu umowy w dniu 09.02.2007 r. ani aneksów do niej.

Pozwana zarzuciła, że zaszły zdarzenia, które wyłączają dobrą wiarę po stronie powoda. Tym samym nie można uznać, że przeprowadzone dnia 09.20.2007 r. czynności, jak i ich konsekwencje, korzystają z dobrodziejstwa rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych. W chwili zawierania umów przedwstępnej powód wiedział, że K. T. jest żonaty oraz pozostaje w ustroju wspólności majątkowej. Wiedziała, że sporna nieruchomość została nabyta w czasie małżeństwa. Powód wiedział także, że negocjacje toczą się w tajemnicy przed pozwaną. Już dnia 12.03.2007 r. pozwana podjęła działania w celu zablokowania umowy i ujawnienia swoich praw w księdze wieczystej. Dnia 28.03.2007 r. wystąpiła z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez ujawnienie ostrzeżenia o toczącym się procesie zostało wydane dnia 13.04.2007 r. Z przyczyn od pozwanej niezależnych ujawnienie ostrzeżenia w księdze wieczystej nastąpiło dopiero w dniu 30.05.2008 r.

Pozwana podniosła, iż nie sposób uznać, że gdy powód zawierał umowę przedwstępną, a zwłaszcza gdy przeprowadzał jej późniejsze zmiany, oraz gdy wykonywał płatności na rzecz K. T. nie posiadał wiedzy, która przesądzała o istnieniu po jego stronie złej wiary.

Pozwana podniosła, że stałaby się dłużnikiem hipotecznym w razie nabycia nieruchomości. Tymczasem pozwana była współwłaścicielką wraz z mężem nieruchomości jeszcze przed ustanowieniem hipoteki w akcie notarialnym z dnia 09.02.2007 r. Nie wystąpiła żadna czynność prawna ani zdarzenie, na podstawie którego pozwana została dłużnikiem powoda.

Pozwana zarzuciła, że zarówno umowa przedwstępna z 09.02.2007 r., jak i zawarta w niej czynność ustanowienia hipoteki, są nieważne. Zgodnie z art. 37 § 1 kro do wykonania czynności prowadzącej do zbycia nieruchomości oraz jej obciążenia wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Pozwana nie tylko odmówiła tej zgody, ale wyraźnie sprzeciwiła się obciążeniu nieruchomości hipoteką.

Ustanowienie obciążenia hipotecznego na nieruchomości i zaciągnięcie zobowiązania do rozporządzenia nieruchomością jest nieważne nie tylko za względu na przekroczenie zwykłego zarządu majątkiem. Była ta także czynność sprzeczna z prawem z uwagi na oczywiste usiłowanie wyłudzenia kwoty 4 370 000 zł i przywłaszczenie połowy tej kwoty z pokrzywdzeniem pozwanej. K. T. już po odebraniu zaliczek wypłaconych na podstawie umowy przedwstępnej podjął działania w celu ukrycia majątku (w tym środków pieniężnych) przed przyszłymi wierzycielami.

W dniu 21.08.2012 r. A. T. wystąpiła przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej przeciwko (...) SA w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) poprzez nakazanie wykreślenia z działu IV hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 5 000 000 zł w zakresie, w jakim hipoteka ta obciąża udział A. T. w tej nieruchomości (1/2).

Powódka podniosła, że czynność prawna ustanowienia hipoteki była nieważna, a pozwany działał w złej wierze i nie jest chroniony rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych.

Pozwany (...) SA w K. wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że hipoteka została ustanowiona prawidłowo albowiem dowiedział się on o roszczeniach powódki pół roku po zawarciu umowy przedwstępnej i po wpłaceniu zaliczek na poczet ceny i korzysta z ręką publiczne wiary ksiąg wieczystych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Postępowanie w sprawie podlega zawieszeniu.

Zgodnie z art. 177 § 1 pkt 1 kpc sąd może z urzędu zawiesić postępowanie w sprawie, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego.

Istota sporu sprowadza się do wiążącego stwierdzenia, czy pozwana będąca współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 jest dłużnikiem rzeczowym powoda zobowiązanym do zaspokojenia jego roszczenia zabezpieczonego hipotecznie na nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanej A. T. i K. T.. Obrona pozwanej A. T. przeciwko żądaniu pozwu zasadza się na kwestionowaniu w ogóle podstawy do ustanowienia hipoteki, ważności oświadczenia K. T. o ustanowieniu tego zabezpieczenia, a także na kwestionowaniu po stronie powoda dobrej wiary i związanego z tym dobrodziejstwa ręką publiczne wiary ksiąg wieczystych.

Te same okoliczności, twierdzenia i zarzuty zostały podniesione przez A. T. jako powódkę w sprawie przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej XI C 1005/12 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo to zmierza do wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki w zakresie, w jakim istniejący aktualnie wpis obciąża udział pozwanej – powódki w sprawie XI C 1005/12.

Zatem w dwóch równoległych postępowaniach ma miejsce badanie przez sąd istnienia obciążenia hipotecznego, ważności i skuteczności jego ustanowienia.

W takiej sytuacji należy przyznać pierwszeństwo postępowaniu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 ukw. Powództwo takie zmierza do uporządkowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Podstawą do nakazania przez sąd procesowym orzekający w sprawie o roszczenie z art. 10 ukw. wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej jest ustalenie kwestii nieistnienia tego prawa, w szczególności wobec braku ważnej i skutecznej podstawy do jego ustanowienia i wpisania. Rozstrzygnięcie w takiej sprawie z uwagi na możliwość doprowadzenia do zmiany stanu ujawnionego w księdze wieczystej dostępnej powszechnie ma daleko idący walor związany z jawnością i pewnością ksiąg wieczystych. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej oznacza domniemanie, że prawo to nie istnieje – art. 3 ust. 2 ukw. Ponieważ będzie to skutkiem nie czynności dokonanej przez sąd wieczystoksięgowy, ale wyroku sądu strony procesu XI C 1005/12 będą związane stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej i brak będzie możliwości podważenia wskazanego domniemania.

Rozstrzygnięcie o istnieniu hipoteki w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym winno wyprzedzać rozstrzygnięcie o istnieniu tejże hipoteki jako podstawie żądania zapłaty.

W wypadku uwzględnienia powództwa A. T. przez Sąd Rejonowy w trybie art. 10 ukw. zajdzie sytuacja, w której nieistnienie hipoteki wykreślonej wskutek uwzględnienia powództwa oznaczać będzie brak zobowiązania hipotecznego pozwanej jako współwłaścicielki nieruchomości w 1/2, a co za tym idzie brak podstaw do dochodzenia przez powoda jakiegokolwiek roszczenia z tytułu obciążenia hipotecznego nieruchomości wobec powódki.

Zatem rozstrzygnięcie o żądaniu (...) SA w K. przeciwko A. T. o zapłatę winno zostać poprzedzone rozstrzygnięciem o żądaniu A. T. wykreślenia hipoteki w zakresie jej udziału we własności nieruchomości. Tym samym rozstrzygnięcie sprawy I C 1596/11 jest uzależnione od wyniku postępowania w sprawie XI C 1005/12.

Tym samym postępowanie podlega zawieszeniu na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej XI C 1005/12 z powództwa A. T. przeciwko (...) SA w K..

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd orzekł, jak w sentencji postanowienia.