

Sygn. akt I C 500/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2022r

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka – Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 23 listopada 2022r w G.

sprawy z powództwa **R. B.**

przeciwko **Bank (...) S.A. z siedzibą w W.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. usuwa niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni Kw (...) prowadzonej dla lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) lokal nr (...) wpisu:

- hipoteki umownej wpisanej na rzecz pozwanego na pierwszym miejscu hipotecznym do kwoty 299 000 zł. (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) zabezpieczającej wierzytelność z tytułu zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu wynikającego z umowy kredytu nr (...) - (...) z dnia 11 czerwca 2010r

- hipoteki umownej wpisanej na rzecz pozwanego na drugim miejscu hipotecznym do kwoty 299 000 zł. (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) zabezpieczającej wierzytelność z tytułu zabezpieczenia spłaty odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu wynikającego z umowy kredytu nr (...) - (...) z dnia 11 czerwca 2010r;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7 417 zł. (siedem tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

Sygnatura akt I C 500/21

## UZASADNIENIE

Powód R. B. wniósł pozew przeciwko Bankowi (...) S.A. z siedzibą w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) lok. 4 w G. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wpisu:

- hipoteki umownej zwykłej wpisanej na rzecz pozwanego Banku (...) S.A. na pierwszym miejscu hipotecznym – do kwoty 299.000 zł zabezpieczającej wierzytelność z tytułu umowy kredytu z dnia 11 czerwca 2010r. nr (...) - (...);

- hipoteki umownej zwykłej wpisanej na rzecz pozwanego na drugim miejscu hipotecznym – do kwoty 299.000 zł zabezpieczającej wierzytelność z tytułu zabezpieczenia spłaty odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu wynikających z umowy kredytu z dnia 11 czerwca 2010r. nr (...) - (...).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że właścicielką nieruchomości obciążonej wpisami wyżej wskazanych hipotek była K. H., która nabyła własność lokalu na podstawie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 11 czerwca 2010r. zawartej z powodem, który był poprzednim właścicielem tego lokalu. W § 5 umowy sprzedaży zostało zawarte oświadczenie K. H., że na mocy umowy kredytu z dnia 11 czerwca 2010r. nr (...) - (...) został jej udzielony przez Bank (...) S.A. w W. kredyt w kwocie 299.000 zł i ustanowiła dwie hipoteki na nabytym lokalu na rzecz tego banku. Zgodnie z treścią prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 grudnia 2019r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 831/18 umowa sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010r. zawarta między powodem a K. H. jest nieważna, z uwagi na fakt, że w czasie jej zawarcia K. H. znajdowała się w okresie pogorszenia stanu psychicznego w przebiegu występującej u niej choroby psychicznej – schizofrenii paranoidalnej i z powodu nasilonych objawów choroby miała wyłączoną zdolność swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli. Konsekwencją wyżej opisanego wyroku jest ustalenie, że prawo własności lokalu należy do powoda. Zdaniem powoda z uwagi na nieważność umowy sprzedaży, nieważne są również oświadczenia woli K. H. o ustanowieniu dwóch hipotek na rzecz pozwanego. Swoje roszczenie powód wywodzi z treści art. 10 i art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W ocenie powoda przysługuje mu jako właścicielowi nieruchomości zarzut całkowitej lub częściowej nieważności czynności prawnej na podstawie której ustanowiono hipotekę. Wpis hipoteki nie sanuje nieważności czynności prawnej, która miała być jej źródłem. Po wpisie czynność ta pozostaje nadal nieważna, a hipoteka jest prawem nieistniejącym. Jak wskazano wpis konstytutywny nie daje pewności co do powstania prawa wpisanego, bowiem dla zaistnienia tych skutków konieczne jest wystąpienie innych przesłanek.

(pozew, k. 3-16)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko bank zwrócił uwagę, że powód nie zaprzeczył, że otrzymał od K. H. cenę za zbyty lokal ani też nie przedstawił dowodu, że zwrócił jej uiszczoną cenę. Ustanowiona na rzecz pozwanego hipoteka zabezpiecza spłatę kredytu udzielonego kupującej na zakup przedmiotowego lokalu. Fakt unieważnienia umowy kredytu nie zwalnia K. H. z obowiązku zwrotu wypłaconej kwoty ani powoda z obowiązku zwrotu ceny kupującej. Powód jest dłużnikiem pozwanego do kwoty 299.000 zł, którą zabezpiecza hipoteka. Zdaniem banku powód odpowiada za dług zabezpieczony hipoteką z K. H. na zasadzie in solidum. Mimo wezwania, powód nie zwrócił bankowi wyżej wskazanej kwoty. Nadto, nie poinformował pozwanego o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności umowy kredytu. Pozwany wywodzi, że stwierdzenie nieważności umowy nie skutkuje nieważnością ustanowienia hipoteki. Fakt niepoczytalności kredytobiorcy nie zwalnia go z obowiązku zwrotu kwoty kredytu oraz powoda jako sprzedającego z obowiązku uzyskanej ceny, która została pokryta z kredytu, a nie ze środków nabywającego. Po stronie banku powstała podstawa faktyczna żądania zwrotu kwoty kredytu od powoda będącego właścicielem lokalu. Do czasu wytoczenia powództwa o zwrot tych środków, powód nie rozliczył się z K. H. i jest dłużnikiem banku. Powód nie posiada tytułu do dalszego posiadania środków pieniężnych wypłaconych przez pozwanego. Umowa kredytu w przeciwieństwie do umowy sprzedaży nie przenosi na kredytobiorcę własności środków pieniężnych. Wpisanie hipotek nastąpiło zgodnie z istniejącym w dacie wpisu stanem prawnym a wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie została spłacona. Jak wywodzi pozwany, jego dłużnik, który nabył prawo obciążone hipoteką ustanowioną przez dłużnika osobistego na zabezpieczenie jego własnego długu wstępuje w sytuację prawną zbywcy, a następcze przejęcie przez osobę trzecią długu zbywcy nie skutkuje zwolnieniem go z odpowiedzialności rzeczowej.

(odpowiedź na pozew, k. 95-99v)

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

W dniu 11 czerwca 2010r. K. H. zawarła z pozwanym Bankiem (...) S.A. w W. umowę nr (...) złotowego mieszkaniowego kredytu hipotecznego. Na podstawie wyżej wskazanej umowy pozwany udzielił jej kredytu w kwocie 299.000 zł przeznaczonego na zakup lokalu mieszkalnego nr (...) kl. 129 w G. przy ul. (...). Kwota kredytu została wypłacona w dniu 14 czerwca 2010r. na rachunek zbywcy lokalu.

(dowód: umowa nr (...) złotowego mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dnia 11 czerwca 2010r., k. 107, potwierdzenie przelewu bankowego, k. 104-105, wniosek o wypłatę kredytu, k. 106)

W dniu 11 czerwca 2010r. pomiędzy powodem R. B. (jako sprzedającym) a K. H. (jako kupującą) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży. Na podstawie § 2 powołanej umowy powód sprzedał K. H. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...), objęty księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 169/10.000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym usytuowany jest budynek oraz częściach wspólnych budynku, objętej księgą wieczystą Kw nr (...), za cenę 330.000 zł.

Zgodnie z § 5 przedmiotowej umowy K. H. oświadczyła, że na nabytym lokalu mieszkalnym nr (...), klatka 129, położonym w G. ul. (...), ustanawia:

- hipotekę umowną zwykłą w kwocie 299.000 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu udzielonego jej umową nr (...) z dnia 11 czerwca 2010r. – na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W., II Oddział w G.;

- hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 299.000 zł na zabezpieczenie spłaty odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, ustalonych według zmiennej stopy procentowej, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu wynikających z umowy udzielonego jej umową nr (...) z dnia 11 czerwca 2010r. – na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W., II Oddział w G..

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010r., rep. A 2863 notariusza M. M. prowadzącego kancelarię notarialną w G., k. 27-31)

W dniu 21 czerwca 2020r. – na podstawie wniosku wieczystoksięgowego z dnia 16 czerwca 2010r. – w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) zostały wpisane:

- na pierwszym miejscu hipotecznym – hipoteka umowna zwykła do kwoty 299.000 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu udzielonego jej umową nr (...) z dnia 11 czerwca 2010r. – na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W., II Oddział w G.;

- na drugim miejscu hipotecznym – hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 299.000 zł na zabezpieczenie spłaty odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, ustalonych według zmiennej stopy procentowej, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu wynikających z umowy udzielonego jej umową nr (...) z dnia 11 czerwca 2010r. – na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W., II Oddział w G..

(dowód: odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...), k. 32-42)

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 831/18 Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, że umowa sprzedaży zawarta w dniu 11 czerwca 2010 roku – akt notarialny Repertorium A numer (...) notariusza M. M., prowadzącego kancelarię notarialną w G., dotycząca sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 57,48 m<sup>2</sup>, położonego na drugiej kondygnacji budynku w G. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), pomiędzy K. H. a R. B. – jest nieważna.

Zdaniem Sądu, w czasie zawarcia wyżej wskazanej umowy sprzedaży K. H. znajdowała się w stanie pogorszenia stanu psychicznego w przebiegu występującej u niej choroby psychicznej i z powodu nasilonych objawów choroby psychicznej miała wyłączoną zdolność swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli. W powyższym zakresie Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego psychiatry, który stwierdził, że K. H. cierpi na schizofrenię paranoidalną, która objawia się u niej okresowo bardzo nasilonymi objawami psychotycznymi. Z treści opinii wynikało, że w okresie od 23 września do 16 grudnia 2009r. i od 10 grudnia 2010r. do 31 stycznia 2011r. K. H. przebywała w szpitalu psychiatrycznym, gdzie odnotowano u niej występowanie nasilonych objawów choroby psychicznej. Z faktu

dwukrotnej hospitalizacji biegły wnioskował, że w całym roku 2010 stan psychiczny K. H. najprawdopodobniej był znacznie zaburzony.

Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 28 stycznia 2020 roku.

(dowód: wyrok z dnia 17 grudnia 2019 roku k. 296 akt sprawy Sądu Okręgowego w Gdańsku o sygnaturze I C 831/18 wraz z uzasadnieniem, k. 304-308v tamże, zarządzenie o prawomocności, k. 323 tamże, opinia psychiatryczna, k. 245-249v tamże)

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2021 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1149/18 Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, że umowa złotowego mieszkaniowego kredytu hipotecznego nr (...) - (...) zawarta pomiędzy K. H. a Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. w dniu 11 czerwca 2010r. w G. jest nieważna. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 20 maja 2021 roku.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 25 lutego 2021r. wraz z uzasadnieniem, k. 170-175)

Pismem z dnia 27 maja 2020 roku powód – za pośrednictwem zawodowego pełnomocnika – wezwał pozwanego do dobrowolnego dostarczenia oświadczenia sporządzonego przez umocowanych przedstawicieli banku w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającego zgodę na wykreślenie obu wyżej wskazanych hipotek wpisanych na rzecz pozwanego w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) – w terminie do dnia 27 czerwca 2020 roku. W uzasadnieniu tego pisma powód wskazał, że prawomocnym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku uznał umowę sprzedaży za nieważną, a biorąc pod uwagę, że umowa kredytu została zawarta w tym samym dniu, to ustanowienie hipotek na przedmiotowej nieruchomości dotknięte jest sankcją bezwzględnej nieważności. Pismo zostało nadane w placówce publicznego operatora pocztowego w dniu 27 maja 2020 roku.

(dowód: przedsądowe wezwanie do złożenia oświadczenia z dnia 27 maja 2020 roku, k. 43-44 wraz z pełnomocnictwem, k. 45 i dowodem nadania, k. 47)

Pismem z dnia 23 sierpnia 2021 roku pozwany Bank (...) S.A. w W. wezwał powoda do zwrotu kwoty 299.000 zł tytułem uzyskanej od K. H. części ceny sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. Przedmiotowe pismo zostało powodowi doręczone w dniu 30 sierpnia 2021 roku

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 23 sierpnia 2021r., k. 102 wraz z zpo, k. 100-100v i dowodem nadania, k. 101)

R. B. nie zwrócił Bankowi (...) S.A. w W. żadnej kwoty uzyskanej na poczet ceny sprzedaży ww. nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010 roku.

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów, przedłożonych przez strony niniejszego postępowania. Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dowodów z dokumentów urzędowych powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Zgodnie z art. 244 k.p.c. wymienione dokumenty w postaci aktu notarialnego, czy też orzeczeń sądów powszechnych, korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, a w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła tychże domniemań w trybie art. 252 k.p.c. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania.

Natomiast na podstawie art. 235<sup>2</sup> 1 pkt 2 i 6 k.p.c. Sąd pominął dowód z zeznań świadka K. H., albowiem okoliczność, na jakie miał zeznawać wnioskowany świadek nie były sporne pomiędzy stronami i zostały wykazane za pomocą innych

dowodów. Nadto, pomimo zobowiązania pełnomocnik strony powodowej, która wniosowała o przeprowadzenie tego dowodu, nie wykazała, że K. H. z uwagi na stan zdrowia może zeznawać przed Sądem (z opinii biegłego psychiatry – przeprowadzonej w toku postępowania I C 831/18 wynikało, że świadek cierpi na schizofrenię paranoidalną). Z kolei, na mocy art. 235<sup>2</sup> 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda, uznając, że fakty, jakie miały zostać wykazane za pomocą tego dowodu, są niesporne, bądź udowodnione za pomocą innych dowodów.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1728), zgodnie z treścią którego 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.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że nie było pomiędzy stronami sporu, że K. H. zawarła z pozwanym Bankiem (...) S.A. umowę nr (...) złotowego mieszkaniowego kredytu hipotecznego w kwocie 299.000 zł przeznaczonego na zakup lokalu mieszkalnego nr (...) kl. 129 przy ul. (...) w G.. Następnie, zaś zawarła z powodem umowę sprzedaży, której przedmiotem był wyżej wskazany lokal mieszkalny. Jednocześnie, w tym samym akcie notarialnym kupująca ustanowiła na rzecz pozwanego banku dwie hipoteki tj. hipotekę umowną zwykłą do kwoty 299.000 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, a także hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 299.000 zł na zabezpieczenie spłaty odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, ustalonych według zmiennej stopy procentowej, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu wynikających z umowy kredytu. Powyższe hipoteki zostały wpisane w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) na pierwszym i drugim miejscu hipotecznym. Nadto, okolicznością bezsporną pozostawało, że prawomocnym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 831/18 Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, że umowa sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010 roku zawarta pomiędzy K. H. a R. B. – jest nieważna, gdyż w chwili jej zawarcia K. H. znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na nasilenie objawów choroby psychicznej tj. schizofrenii paranoidalnej. Z kolei, prawomocnym wyrokiem z dnia 25 lutego 2021 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1149/18 Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, że także umowa złotowego mieszkaniowego kredytu hipotecznego nr (...) - (...) zawarta pomiędzy K. H. a Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. w dniu 11 czerwca 2010r. w G. jest dotknięta sankcją nieważności. Zważywszy na fakt, iż oświadczenie o ustanowieniu hipotek przez K. H. zawarte było w tym samym akcie notarialnym, co umowa sprzedaży, nie ulega wątpliwości, że również to oświadczenie dotknięte jest sankcją nieważności (art. 82 k.c.).

Kwestią sporną pozostawało ustalenie skutków nieważności umowy sprzedaży i umowy kredytowej na los obu hipotek wpisanych w dziale IV. księgi wieczystej nr (...). Strona powodowa wywodziła, że sporne hipoteki wpisane na rzecz pozwanego banku są prawem nieistniejącym, gdyż zostały wpisane do księgi wieczystej w oparciu o treść nieważnej czynności prawnej. Zdaniem powoda do powstania hipoteki konieczne są dwie czynności tj. ważne ustanowienie hipoteki i ważny wpis hipoteki do księgi wieczystej, zaś sam wpis do księgi wieczystej wobec braku podstaw prawnych do dokonania czynności, nie powoduje powstania hipoteki. Z kolei, bank replikował, że stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nie skutkuje nieważnością ustanowionej hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu hipotecznego zaciągniętego na sfinansowanie ceny nabycia lokalu. Wedle pozwanego wpisanie hipotek nastąpiło zgodnie z prawem, a wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie została spłacona. Unieważnienie umowy kredytu, nie zwalnia kredytobiorcy ani dłużnika rzeczowego z obowiązku spłaty.

Ze względu na nieważność umowy sprzedaży nie ulegało wątpliwości, że to powód jest aktualnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki. Jak wskazuje się w doktrynie art. 73 KWU przyznaje właścicielowi obciążonej nieruchomości prawo podnoszenia zarzutów przysługujących dłużnikowi osobistemu. Mogą one dotyczyć istnienia, treści lub wymagalności wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. W szczególności można tu wymienić zarzuty

dotyczące istnienia wierzytelności hipotecznej, np. zarzut niepowstania wierzytelności (por. wyr. SA w Warszawie z 18.12.2019 r., V ACA 110/19, L.), zarzut nieważności czynności prawnej stanowiącej źródło wierzytelności (por. wyr. SN z 10.7.2020 r., II CSK 568/18, L.), zarzut całkowitego lub częściowego wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności (por. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022; podobnie I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2021). Tym samym powód mógł w niniejszym postępowaniu mógł podnosić przeciwko wierzycielowi hipotecznemu zarzuty dotyczące nieistnienia hipoteki.

Jak wskazuje się w orzecznictwie domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy także hipoteki, która nie ma samodzielnego bytu i związana jest ściśle z wierzytelnością, którą zabezpiecza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2009 r., sygn. akt I CSK 161/09). Ta akcesoryjność hipoteki w stosunku do wierzytelności polega nie tylko na tym, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (art. 94 KWU), ale przede wszystkim na tym, że hipoteka nie może powstać bez istnienia wierzytelności (art. 65 ust. 1 KWU - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2012 r., sygn. akt V CSK 394/11, M. Pr. Bank. (...), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., sygn. akt II CSK 325/11). W przypadku, gdy wierzytelność hipoteczna od początku nie istniała i nie mogła powstać, to przyjąć należy, że hipoteka w ogóle nie mogła być powołana do życia (por. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022). Nadto, należało mieć na względzie, że jeżeli po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo w innym postępowaniu sąd stwierdził, że wpisana hipoteka jest nieważna nie dochodzi do wygaśnięcia hipoteki. Skoro bowiem hipoteka, pomimo wpisania jej do księgi wieczystej, w rzeczywistości nigdy nie powstała to tym samym nie może wygasnąć (por. I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2021).

W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że hipoteka na przedmiotowej nieruchomości nigdy nie powstała, mimo wpisu do księgi wieczystej. Kwestią istotną pozostawało, że umowa kredytowa, która była podstawą powstania wierzytelności zabezpieczonej przedmiotowymi hipotekami, okazała się nieważna. Podobnie, za nieważne należało uznać oświadczenie kupującej o ustanowieniu hipotek zawarte w tym samym akcie notarialnym, co oświadczenia kontrahentów o sprzedaży. Jak wskazano powyżej umowa sprzedaży również była dotknięta sankcją nieważności. Podkreślić należy, iż z mocy art. 82 k.c. brak świadomości lub swobody jako wada oświadczenia woli skutkuje nieważnością dotkniętej nią czynności prawnej, przy czym nieważność ta ma charakter bezwzględny (por. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2023). Oznacza to, że czynność prawna jest nieważna *ex tunc*. Nieważność czynności prawnej kreującej wierzytelność hipoteczną oznacza, że wierzytelność hipoteczna nigdy nie powstała, natomiast nieważność oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki skutkuje nieważnością hipoteki.

W związku z powyższym, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Na marginesie wskazać należy, że toczy się postępowanie w sprawie pod sygn. akt XV C 2738/21 z powództwa Banku (...) S.A. w W. przeciwko R. B. i K. H. o zapłatę należności objętej uznaną za nieważną umową kredytu, zabezpieczoną hipoteką, gdzie Sąd zabezpieczył roszczenie powoda poprzez ustanowienie hipoteki na przedmiotowej nieruchomości, stąd interesy pozwanego w tym przedmiocie nie są zagrożone. W ocenie Sądu postępowanie to nie stanowiło prejudykatu dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, stąd wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania, nie został uwzględniony.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.417 zł, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (2.000 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego adwokatem w stawce

minimalnej (5.400 zł) obliczona od wskazanej wartości przedmiotu sporu, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.