

Sygnatura akt II Ca 2400/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krzysztof Lisek
Sędziowie:	SO Anna Nowak SO Krystyna Dobrowolska (sprawozdawca)

Protokolant: Ewelina Karnasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. Ł.

przeciwko Bankowi (...) Spółce Akcyjnej w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Myślenicach

z dnia 21 czerwca 2017 r., sygnatura akt I C 222/16

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Nowak SSO Krzysztof Lisek SSO Krystyna Dobrowolska

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Myślenicach wyrokiem z dnia 21 czerwca 2017 . oddalił powództwo P. Ł. przeciwko Bankowi (...) Spółka Akcyjna Oddział w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 14.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód P. Ł. jest aktualnym właścicielem nieruchomości położonej w B., gmina G., ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myślenicach.

W dniu 19 grudnia 2012 roku E. W., jako wspólnik spółki cywilnej (...), (...) S.C. wniosła przedmiotową nieruchomość jako wkład do spółki. Właścicielem nieruchomości od dnia 19 grudnia 2012 roku stały się więc J. M. i E. W. na prawach wspólności ustawowej wspólników spółki cywilnej.

W dniu 29 stycznia 2013 roku do spółki cywilnej w charakterze trzeciego wspólnika wstąpiła spółka (...)sp. z o.o. W wyniku tego spółka zmieniła nazwę na (...) J. M., E. W., (...) sp. z o.o. S.C. (...) obok J. M., E. W., na prawach wspólności ustawowej wspólników spółki cywilnej dołączyła nadto spółka (...) sp. z o.o.

Następnie spółka cywilna przekształciła się w spółkę komandytową pod firmą (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Obecnie spółka działa pod firmą (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w upadłości likwidacyjnej.

Spółka Cywilna (...), E. W. posiadały kredyt w pozwanym Banku (...) SA z siedzibą w W. na podstawie umowy o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 11 grudnia 2008 roku. W związku z przekształceniem spółki cywilnej (...), (...) s.c. w spółkę (...)spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową, spółka ta przejęła prawa i obowiązki podmiotu przekształcanego, a tym samym stała się stroną umowy kredytu w pozwanym Banku.

W dniu 17 września 2013 roku został zawarty aneks nr (...) do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 11 grudnia 2008 roku pomiędzy pozwanym Bankiem a spółką (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowa, reprezentowaną przez Komplementariusza (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. w osobie E. W. i J. M., na mocy której spółce został udzielony kredyt odnawialny. Wierzytelność Banku z tytułu udzielonego kredytu została zabezpieczona hipoteką umowną do wysokości 750.000 zł na nieruchomości gruntowej w B. objętej księgą wieczystą nr KW (...). W tym samym dniu, tj. 17 września 2013 roku E. W., działająca w imieniu firmy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., złożyła oświadczenie, że spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w B., objętej księgą wieczystą (...). Jednocześnie w/w oświadczeniem, wyrażona została zgoda na wpis hipoteki umownej ustanowionej na pierwszym miejscu na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku z tytułu kredytu udzielonego firmie (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowa z siedzibą w K.. Bank jednocześnie wystosował do Sądu wieczystoksięgowego drugie oświadczenie Banku o treści popierający wniosek firmy (...)sp. z o.o. z siedzibą w K. o wpis w księdze wieczystej nr (...), na pierwszym miejscu hipoteki umownej do wysokości 750.000 zł, na zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym udzielonego firmie (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

Prawo do reprezentowania spółki (...)sp. z o.o. sp.k. przysługiwało komplementariuszowi i rozciągało się na wszystkie czynności sądowe i pozasądowe. Do składania oświadczeń woli w imieniu spółki uprawniony był samodzielnie komplementariusz, tj. spółka pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. działająca poprzez wykazanego jej przedstawiciela. Komandytariusz mógł reprezentować spółkę jedynie jako jej prokurent lub pełnomocnik. Spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. reprezentowali z kolei: prezes zarządu – E. W. oraz członek zarządu – J. M.. Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony był każdy z członków zarządu samodzielnie.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd stwierdził, iż powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu braku interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie strony pozwanej interes prawny powoda przejawiający się w ewentualnym uwolnieniu się od odpowiedzialności wynikającej z obciążającej jego nieruchomości hipoteki, może być chroniony i realizowany w ramach toczącego się pomiędzy stronami postępowania o zapłatę. Brak jest tym samym, zdaniem pozwanego banku, uzasadnienia do orzekania w niniejszym postępowaniu o tych samych okolicznościach, które są już przedmiotem badania przez inny sąd.

Zgodnie z art.10 ust.1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który to przepis stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym 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, a które to powództwo stanowi jedyny sposób na obalenie domniemania z art. 3 tej ustawy (zob. wyrok SN z 9.10.2013 r., sygn. V CSK 450/12). Judykatura przyjmuje przy tym obecnie, że nie jest to rodzaj powództwa o ustalenie tylko powództwo prawo kształtujące. Treść cytowanego art. 10 ukwh przesądza jednocześnie o istnieniu interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na nim opartego. Osoba powołująca się na niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na art. 10 ukwh, gdy nie dysponuje dokumentami mającymi cechy określone w art. 31-33 ukwh, pozwalającymi na wpisanie prawa mającego jej przysługiwać w miejsce prawa osoby, o której mowa w art. 34 ukwh. W podobny sposób należy oceniać interes prawny w żądaniu nakazania wykreślenia wpisu oraz założenia księgi wieczystej i dokonania w niej stosownych wpisów. Oznacza to, że powód powołując się na nieważność ustanowienia hipoteki winien wystąpić z powództwem opartym o art. 10 ust. 1 ukwh. Jedynie w następstwie wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia po przeprowadzeniu postępowania w omawianym przedmiocie, przy jednoczesnym braku zgody drugiej strony na złożenie oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie hipoteki, taki wpis wykreślenia nastąpi. Nawet pozytywne dla powoda rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Krakowie wydane w następstwie rozpoznania sprawy o zapłatę, w znaczeniu oddalenia powództwa banku o zapłatę przeciwko powodowi, nie będzie podstawą do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej. Dlatego też, powód P. Ł. posiadał interes prawny w wytoczeniu niniejszego postępowania.

Sąd wskazał, iż powództwo w niniejszej sprawie zostało oddalone nie dlatego, że powód nie posiada interesu prawnego w jego wytoczeniu, ale dlatego, że w ocenie Sądu zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy wykazał, iż hipoteka obciążająca nieruchomości stanowiącą własność powoda została ustanowiona w sposób prawidłowy. Hipoteka, jako zabezpieczenie wierzytelności powstaje w następstwie zawarcia umowy o ustanowienie hipoteki. W dalszej kolejności, aby hipoteka została ustanowiona koniecznym jest dokonanie wpisu owego ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej. Wpis każdej hipoteki (nie tylko umownej) musi być jednak poprzedzony powstaniem dokumentu, na podstawie którego dokonywany jest wpis, np. umowa (tak jak powyżej zostało wskazane – w przypadku hipoteki umownej), orzeczenie sądu, decyzja administracyjna, dokument bankowy. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 lutego 2013 roku: „Wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej.”

Zgodnie z brzmieniem art. 95. 1. Ustawy Prawo Bankowe księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. 1. Moc prawna dokumentów urzędowych, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje w odniesieniu do dokumentów wymienionych w tym przepisie w postępowaniu cywilnym. 2. Czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu. 3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów. 4. Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. 5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkownika wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną.

Powyższy przepis przewiduje szczególny sposób, odmienny od zasad ogólnych, ustanowienia hipoteki, który odnosi się do zabezpieczenia wierzytelności banku. Odmienność ta dotyczy formy umowy ustanawiającej hipotekę, a także

podstawy wpisu tej hipoteki w księdze wieczystej. Hipoteka powstaje w tym przypadku na podstawie dokumentu wystawionego przez bank i odpowiadającego wymogom przewidzianym w ust. 1 art. 95. Dokument ten nie pochodzi od właściciela nieruchomości i nie musi więc przybrać formy aktu notarialnego, która zgodnie z art. 245 § 2 k.c. jest wymagana dla oświadczenia właściciela nieruchomości, który ustanawia ograniczone prawo rzeczowe. Przepis art. 95 Prawa bankowego jest przepisem szczególnym, do którego odsyła art. 31 ust. 1 u.k.w.h., a zatem dokument banku wystawiony na podstawie art. 95 i służący za podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku, nie wymaga formy z podpisem notarialnie poświadczonym. Dokument banku, który ma moc dokumentu urzędowego, określony w powyższym przepisie może stanowić podstawę wpisu hipoteki zarówno na nieruchomości dłużnika banku, jak i innej osoby (np. poręczyciela), która ustanawia hipotekę na swej nieruchomości na rzecz banku, aby zabezpieczyć w ten sposób wierzytelność dłużnika banku. Zgodnie z przepisem art. 95 ust. 4 Prawa bankowego dla ustanowienia hipoteki w trybie tego przepisu, konieczne jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia woli w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w którym ustanawia hipotekę na rzecz banku, przy czym oświadczenie właściciela może być ujęte w odrębnym dokumencie lub być zawarte w umowie z bankiem obejmującym stosunek prawny, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, np. w dokumencie umowy kredytu bądź pożyczki. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11 października 2007 roku, IV CSK 209/07, wskazał, że hipoteka ustanowiona na podstawie art. 95 Prawa bankowego miała (przy uwzględnieniu dawnego brzmienia tego przepisu) i ma de lege lata charakter umowny, toteż dla jej powstania niezbędne jest oświadczenie woli właściciela nieruchomości i banku. Oświadczenie takie może być zawarte w odpowiedniej umowie obligacyjnej (np. umowie kredytowej), z której wynika wierzytelność banku objęta tzw. hipoteką bankową.

W realiach niniejszej sprawy takie oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki zostało zawarte w umowie obejmującej stosunek prawny, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność - § 3 aneksu nr (...) do umowy kredytu z dnia 17 września 2013 roku. Słusznie tym samym wskazał pełnomocnik pozwanego, że aby dokonać wpisu hipoteki w księdze wieczystej powoda nie było koniecznym składanie dodatkowego dokumentu w postaci oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, gdyż wystarczającym dokumentem w tym przedmiocie była sama umowa kredytu podpisana przez strony.

Odnosząc się w tym miejscu do podnoszonego przez stronę powodową zarzutu, że oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, które było podstawą wpisu hipoteki w księdze wieczystej zostało podpisane przez podmiot, który w momencie podpisania nie był właścicielem nieruchomości, Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska zaprezentowanego przez pełnomocnika powoda. Przedmiotowe oświadczenie zostało podpisane przez E. W. w imieniu firmy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., która był Komplementariuszem spółki (...)sp. z o.o. sp. k., której z kolei zgodnie z uprawnieniem do reprezentacji spółki przysługiwało prawo do reprezentowania spółki rozciągające się na wszystkie czynności sądowe i pozasądowe. Z treści tego dokumentu wynika jednoznacznie wola podmiotu składającego oświadczenie, którą jest zabezpieczenie kredytu udzielonego przez pozwanego Bank firmie (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. komandytowa z siedzibą w K.. Wskazanie w początkowej części dokumentu „oświadczenie, że spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (...) jest właścicielem nieruchomości (...)”, jest w ocenie Sądu, w kontekście całej treści oświadczenia, oczywistą omyłką niedokładnością pisarską.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie art.98 §1 i 3 kpc, zasądając na rzecz strony pozwanej kwotę 14.417 zł, w tym 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie rady prawnego w kwocie 14.400 zł, które ustalono na podstawie §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W apelacji powód zarzucił:

1. naruszenie art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie, iż brak jest w niniejszej sprawie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji, gdy okoliczności ujawnione w trakcie postępowania wyraźnie wskazują na wadliwość ustanowienia hipoteki na nieruchomości powoda i wpisanej w dziale IV księgi wieczystej, skutkującą nieważnością tego ustanowienia;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie nieprawidłowej wykładni § 3 ust. 1 Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu z dnia 11.12.2008 r., sprzecznej z rzeczywistą wolą stron zawierających umowę, polegającej na przyjęciu, że w/w zapis umowy stanowi oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, o którym mowa w art. 95 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (dalej: p.b.) - podczas gdy strony sporządziły odrębny dokument tego oświadczenia, który to dokument przedłożony został nadto sądowi wieczystoksięgowemu jako dokument stanowiący podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie dowodów z dokumentów: Oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki z dn. 17.09.2013, Oświadczenia z dn. 17.09.2013 r. sporządzonego przez Bank (...) S.A. oraz Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu z dnia 11.12.2008 r.:

a) poprzez uznanie, że wskazanie przez bank, będący podmiotem profesjonalnym, w powyższych oświadczeniach spółki (...) sp. z o.o. jako właściciela nieruchomości zamiast spółki (...)sp. z o.o. sp. k. jest oczywistą omyłką i niedokładnością pisarską, podczas gdy wskazanie w treści obu oświadczeń nr REGON spółki (...) sp. z o.o. oraz poprawne oznaczenie kredytobiorcy wyklucza taką możliwość;

b) poprzez ustalenie, że E. W. i J. M. podpisując oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki działali w imieniu spółki (...)sp. z o.o. sp. k. pomimo wyraźnego wskazania w treści dokumentu, że działali w imieniu spółki (...) sp. z o.o. i przy braku przeciwnych dowodów;

c) poprzez sprzeczne z całokształtem zebranego w sprawie materiału dowodowego nadanie treści § 3 ust. 1 Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu waloru oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, podczas gdy istniał odrębny dokument tego oświadczenia, a treść w/w zapisu stanowiła wyłącznie element umowy kredytu wskazany w art. 69ust. 2 pkt 6 u.p.b. tj. li tylko informacyjne wskazanie sposobów zabezpieczenia kredytu;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie błędnego uzasadnienia wyroku, które jest zbyt skórowe, ogólnikowe i wewnętrznie sprzeczne, gdyż Sąd z jednej strony wskazuje, że oświadczenie właściciela nieruchomości złożone przez (...) sp. z o.o. było w zasadzie oświadczeniem spółki (...) a zatem było skuteczne, a z drugiej stwierdza, że oświadczenie właściciela nieruchomości zawarte zostało w treści § 3 ust. 1 Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu, a zasady poprawnego rozumowania wykluczają możliwość złożenia dwóch tych samych oświadczeń co do ustanowienia jednej hipoteki;

5. nierozpoznanie istoty sprawy - poprzez pobieżną analizę materiału dowodowego, nie zwrócenie uwagi, iż sąd wieczystoksięgowy w chwili wpisania spornej hipoteki dokonał także wpisu w dziale II KW poprzez błędne wpisanie właściciela nieruchomości, co świadczy o błędnym wyobrażeniu sądu wieczystoksięgowego w właścicielu nieruchomości, a zatem także o podmiocie który musiał wyrazić zgodę na ustanowienie hipoteki.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego Wyroku i uwzględnienie powództwa w całości; względnie o uchylenie zaskarżonego Wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu przed Sądem II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie

Nie doszło do naruszenia art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie, iż brak jest w niniejszej sprawie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze

wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, bowiem okoliczności sprawy wskazują na prawidłowość ustanowienia hipoteki na nieruchomości należącej obecnie do powoda.

Sąd nie naruszył także art. 65 § 2 k.c. dokonując wykładni § 3 ust. 1 Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu z dnia 11.12.2008 r.

Wbrew zarzutom apelacji wykładnia ta jest zgodna z rzeczywistą wolą stron zawierających umowę, zgodnie z którą tenże zapis umowy stanowi oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, o którym mowa w art. 95 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.

Sam tylko fakt, że strony sporządziły odrębny dokument tego oświadczenia, który to dokument przedłożony został nadto sądowi wieczystoksięgowemu jako stanowiący podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej, nie zmienia prawidłowości tej wykładni.

Nie doszło też do naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., bowiem Sąd Rejonowy nie przekroczył granicy swobodnej oceny dowodów oceniając Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki z dn. 17.09.2013, Oświadczenie Banku z tego samego dnia oraz § 3 Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu z dnia 11.12.2008 r.:

Sąd Rejonowy słusznie stwierdził, że zgodnie z przepisem art. 95 ust. 4 Prawa bankowego dla ustanowienia hipoteki w trybie tego przepisu, konieczne jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia woli w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w którym ustanawia hipotekę na rzecz banku, przy czym oświadczenie właściciela może być ujęte w odrębnym dokumencie lub być zawarte w umowie z bankiem obejmującym stosunek prawny, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, np. w dokumencie umowy kredytu bądź pożyczki. W niniejszej sprawie takie oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki zostało zawarte w umowie obejmującej stosunek prawny, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność - § 3 aneksu nr (...) do umowy kredytu z dnia 17 września 2013 roku.

Tak więc by dokonać wpisu hipoteki w księdze wieczystej powoda nie było konieczne składanie dodatkowego dokumentu w postaci oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, gdyż wystarczającym dokumentem w tym przedmiocie był sam aneks nr (...) do umowy kredytu podpisany przez strony i wskazany w księdze wieczystej jako podstawa wpisu hipoteki.

Fakt, że dokument taki został sporządzony, nie ma zatem większego znaczenia.

Gdyby nawet przyjąć argumentację powoda co do braku prawidłowej podstawy wpisu, to jak słusznie podkreśla w odpowiedzi na apelację strona pozwana, stan prawny nieruchomości określa treść wpisu do księgi wieczystej, a nie jego podstawa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5.12.2008r. , sygn. III CZP 121/08 , "dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy podstawa wpisu, który uprawomocnił się, była prawidłowa. Istotne jest natomiast to, czy były merytoryczne podstawy do dokonania wpisu i czy w związku z tym wpis ten jest zgodny z prawem materialnym. Oznacza to, że rozpoznając powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisanej w dziale IV hipoteki, sąd bada czy wpis hipoteki jest zgodny z prawem materialnym, choćby podstawa jego dokonania była wadliwa."

LEX nr 490497

Nie ulega wątpliwości, że umowa o ustanowienie hipoteki jest ważna i skuteczna oraz to, że istniały merytoryczne podstawy do dokonania wpisu, w związku z czym wpis ten jest zgodny z prawem materialnym.

Powód podkreśla, że oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, które było podstawą wpisu hipoteki w księdze wieczystej, zostało podpisane przez podmiot, który w momencie podpisania nie był właścicielem nieruchomości.

Sąd Rejonowy słusznie jednak zauważył, że oświadczenie to zostało podpisane przez E. W. w imieniu firmy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., która była Komplementariuszem spółki (...)sp. z o.o. sp. k. i której przysługiwało prawo do reprezentowania spółki rozciągające się na wszystkie czynności sądowe i pozasądowe.

Z treści tego dokumentu wynika jednoznacznie wola podmiotu składającego oświadczenie, którą jest zabezpieczenie kredytu udzielonego przez pozwaną Bank firmie (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. komandytowa z siedzibą w K.. Dlatego też słusznie Sąd Rejonowy ostatecznie stwierdził, że wskazanie w początkowej części dokumentu „oświadczenie, iż spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (...) jest właścicielem nieruchomości (...)”, jest, w kontekście całej treści oświadczenia, oczywistą omyłką, względnie niedokładnością pisarską, skoro nie ma żadnych wątpliwości co do tego, jaka była wola składającego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, jak i wola Banku popierającego wniosek o ustanowienie hipoteki.

Zgodzić wprawdzie trzeba się z zarzutem apelacji, że od Banku jako profesjonalnego podmiotu można oczekiwać większej precyzji przy sporządzaniu tego typu dokumentów, ale w kontekście całokształtu okoliczności sprawy z pewnością nie można mówić o nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki umownej.

Nie doszło też do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., bowiem uzasadnienie wyroku spełnia wszelkie wymogi określone tym przepisem. Sąd Rejonowy wyczerpująco wyjaśnił swoje stanowisko zarówno co do Oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki z dn. 17.09.2013, jak i odnośnie § 3 Aneksu nr (...) z dnia 17.09.2013 r. do umowy kredytu z dnia 11.12.2008 r.:

Niezasadny jest zarzut nierozpoznania istoty sprawy, z którym jednak nie sposób polemizować, gdyż nie został bliżej uzasadniony.

Z tych wszystkich względów apelację należało oddalić - art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.O 2015 poz. 1804 ze zm.).