

Sygn. akt II Ca 733/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Dorota Roniek

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa H. P.

przeciwko (...) Bank S.A. w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 23 września 2014 roku, sygn. akt I C 60/14

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 733/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie oddalił skierowane przeciwko pozwanemu (...) Bank SA w W. powództwo H. P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki zwykłej ustanowionej dla zabezpieczenia kredytu w kwocie 185.000 zł i zasądził od powoda H. P. na rzecz pozwanego (...) Bank SA w W. kwotę 1.834,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego.

H. P. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w B. o powierzchni 0,0456 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urzędzona jest księga wieczysta Kw Nr (...). Poprzednio nieruchomość była oznaczona nr (...) o powierzchni 0,0930 ha, a współwłaścicielami byli po 1/2 części H. P. oraz H. i K. małżonkowie P. na prawach wspólności ustawowej. Współwłasność nieruchomości została zniesiona na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 1998 r.

Na podstawie umowy z dnia 13 kwietnia 1992 r. nr (...) (...)Bank(...)SA w P. udzielił H. P. kredytu w kwocie 1.850.000.000,00 starych złotych na okres 8 miesięcy z oprocentowaniem 72 % w stosunku rocznym. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna zwykła ustanowiona na jego udziale w w/w nieruchomości, która została wpisana w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr (...). Na podstawie ustawy o denominacji złotego z dnia 7 lipca 1994 r. oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 września 1994 r. w sprawie trybu przeliczeń na nową jednostkę pieniężną wartości pieniężnych ujętych w księgach wieczystych oraz rejestrach prowadzonych przez sądy - dokonano przeliczenia kwoty hipoteki po denominacji na kwotę 185.000,00 zł z odsetkami w wysokości 72 % w stosunku rocznym

Na dzień 21 sierpnia 2014 r. w księgach (...) Bank SA w W. figuruje wymagalne zadłużenie w wysokości 1.021.351,33 zł z tytułu niespłaconego kredytu wynikającego z umowy nr (...) z dnia 13 kwietnia 1992 r., należność główna to kwota 62.500,00 zł, odsetki w wysokości 72 % w stosunku rocznym - kwota 958.851,33 zł na dzień 20 sierpnia 2014 r. - oraz dalsze odsetki w 72 % w stosunku rocznym.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy stwierdził, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej, niekwestionowanych przez strony dowodów z dokumentów, zeznań powoda - w zakresie zawarcia umowy kredytu i przeliczenia jego wysokości po denominacji. Stan faktyczny jest w istocie niesporny, a podstawą żądania pozwu jest wyłącznie zgłoszony przez powoda zarzut przedawnienia roszczenia zabezpieczonego przedmiotową hipoteką.

Podstawą prawną żądania pozwu jest art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, iż 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.

Dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy podstawa wpisu, który uprawomocnił się jest 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 np. wykreślenie działki lub wpisanie innego właściciela, Sąd bada czy istniejący wpis jest zgodny z prawem materialnym, choćby podstawa jego dokonania była wadliwa. / por. postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2008 r., III CZP 121/08, LEX nr 490497 /.

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu. / por. uchwała SN z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76 / 08. OSNC 2009 / 7 - 8 / 113 /. Żądanie przewidziane w art. 10 ust. 1 cyt. ustawy może być uwzględnione tylko wówczas, gdy ustalony przez Sąd stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. / por. wyrok SN z dnia 19 stycznia 2009 r., I CSK 276 / 08, LEX nr 578031 /.

Zgodnie z art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Zatem przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej.

Nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnień do zaspokojenia się z nieruchomości, co oznacza, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia i to niezależnie od tego, czy jest on dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym. Z dniem 20 lutego 2011 r. wprowadzono zmianę art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która polega na wyłączeniu skutków przedawnienia odnośnie roszczeń o świadczenia uboczne; przed tym dniem skutki te nie rozciągały się tylko na odsetki, których po upływie terminu przedawnienia wierzyciel

hipoteczny nie mógł przymusowo uzyskać. / por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2012 r., I ACa 1374/11, LEX nr 1120014, E. B., H. C., Komentarz do art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece /.

Powód w żaden sposób nie wykazał, iż istnieje prawna podstawa do wykreślenia z działu IV przedmiotowej księgi wieczystej hipoteki umownej zwykłej jako zabezpieczenia spłaty kredytu nr (...)z 13 kwietnia 1992r.. Jak zostało ustalone wyżej, zarówno w dacie dokonywania wpisu hipoteki, jak i w dniu orzekania w niniejszej sprawie, istniała podstawa do dokonania wpisu przedmiotowej hipoteki na rzecz wierzyciela hipotecznego, a wpis ten był zgodny z prawem materialnym.

W tym stanie rzeczy powództwa nie można uznać za zasadne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty te składają się kwoty: 34,00 zł opłata od pełnomocnictwa oraz 1.800,00 zł tytułem zastępstwa procesowego, zgodnie z § 6 pkt 6 oraz § 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód H. P. zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyroki zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. 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,

- art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez przyjęcie, iż przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie,

2) obrazę przepisów prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnej i obiektywnej analizy materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie, w szczególności przez pominięcie zeznań i uwag powoda dotyczących okoliczności dokonania wpisu i przyczyn nieuregulowania zobowiązań w terminie, a także okoliczności uzasadniających zasadność zarzutu przedawnienia roszczeń,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego i uznanie, iż nie istniały podstawy prawne do wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipoteki umownej zwykłej,

3) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez:

a) uznanie, iż wpis hipoteki do księgi wieczystej był zgodny z prawem materialnym,

b) ustalenie, iż właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia roszczeń,

c) pominięcie okoliczności zmiany nazwy podmiotu wpisanego do księgi wieczystej na (...) Bank S.A. z siedzibą w W.,

d) pominięcie okoliczności niedokonania wpisu do księgi wieczystej nieruchomości nowego podmiotu,

e) pominięcie faktu umorzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wniosku wierzyciela - (...) Bank, w dniu 26 marca 1997r.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Kw nr (...), urządzonej w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie, poprzednika prawnego pozwanego - (...) Bank z siedzibą w P. a właściwie jak wynika z uzasadnienia skargi apelacyjnej wykreślenie ustanowionej na rzecz tego podmiotu hipoteki,

ewentualnie o:

- uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w zaskarżonym zakresie sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie może zostać uznany za skuteczny. Skarżący formułując zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. winien każdorazowo wskazać jakie ustalenia faktyczne sądu I instancji kwestionuje, pozwany jednak wskazuje jedynie na ogólnikowe stwierdzenia których analiza prowadzi do wniosku, że intencją skarżącego jest nie tyle kwestionowanie ustaleń faktycznych ile zarzucanie sądowi niewłaściwego zastosowania art. 10 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez bezzasadne uznanie, iż nie istniały podstawy prawne do wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipoteki umownej zwykłej ustanowionej na nieruchomości powoda na rzecz pozwanego.

Przechodząc do analizy odpowiednich przepisów ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707 ze zm.) należy mieć na uwadze fakt, iż w ustawie tej od 20 lutego 2011r. wprowadzono szereg zmian dotyczących m.in. statusu hipoteki. Zmiany te zostały wprowadzone ustawą z 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 131 poz. 1075). Ustawa ta w art. 10 normuje podstawowe zasady intertemporalne związane ze stosowaniem do zabezpieczeń hipotecznych przepisów dotychczasowych oraz przepisów wprowadzonych w drodze wspomnianej nowelizacji.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 w/w ustawy do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w dotychczasowym brzmieniu z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Z uwagi na fakt, iż będąca przedmiotem sporu hipoteka jest hipoteką zwykłą powstałą przed wejściem w życie w/w ustawy w stosunku do niej znajdują zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Analizując sprawę pod kątem zarzutów zwłaszcza tych dotyczących naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, iż właściwe odniesienie się do tych zarzutów wymaga zbadania żądania pozwu i przytoczonych na okoliczność tego żądania argumentów. Otóż powód domaga się w niniejszym procesie wykreślenia hipoteki umownej zwykłej która została ustanowiona na rzecz powodowego banku na podstawie aktu notarialnego rep. A (...) z dnia 9 kwietnia 1992r. celem zabezpieczenia kredytu nr (...) z dnia 13 kwietnia 1992 udzielonego w wysokości 185.000 zł. Uzasadnieniem dla tego żądania jest zdaniem powoda przedawnienie należności dla zabezpieczenia której została ustanowiona hipoteka.

Tymczasem zgodnie z art. 77 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do 20 lutego 2011r. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Z treści powyższego przepisu wynika, iż wprowadza on regułę, że przedawnienie wierzytelności hipotecznej nie wpływa na uprawnienie wierzyciela hipotecznego dotyczące dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki. W efekcie wierzyciel może skutecznie dochodzić swojej wierzytelności z przedmiotu hipoteki pomimo, iż należność w stosunku do dłużnika osobistego uległa już przedawnieniu.

Jak wyżej podkreślono powód wystąpił w toku niniejszego postępowania o wykreślenie hipoteki zwykłej ustanowionej na jego nieruchomości. Dlatego też należy udzielić odpowiedzi na podstawowe pytanie kiedy i w jakim przypadku hipoteka może zostać wykreślona.

Udzielając odpowiedzi na to pytanie należy wskazać, iż powszechnie przyjmuje się, że hipoteka ustanowiona jest na nieruchomości jako na całości i istnieje, aż do wygaśnięcia całej wierzytelności którą zabezpiecza. Częściowa spłata długu czy też częściowe wygaśnięcie wierzytelności nie powoduje wygaśnięcia hipoteki w części i zmniejszenia się sumy hipoteki o spłaconą kwotę. Suma hipoteczna pozostaje na niezmienionym poziomie pomimo, że wysokość zabezpieczonej wierzytelności się zmniejszyła. (tak: . Ł. Przyborowski w: Księgi wieczyste i hipoteka . Komentarz pod red. J. Pisulińskiego, LexisNexis Warszawa 2014r. str. 994, , T. Czech , Księgi wieczyste i hipoteka ,Komentarz , LexisNexis , Warszawa 2014r. str. 1233, I. Heropolitańska i inni , Ustawa o księgach wiecznych i hipotece oraz przepisy związane . Komentarz , Wyd. C.H. BECK , Warszawa 2014r. baza Legalis).

Co do zasady główną podstawą do wykreślenia hipoteki jest stwierdzenie jej wygaśnięcia. W literaturze i orzecznictwie wskazuje się, że wygaśnięcie hipoteki powodują określone zdarzenia prawne, w tym np. spłatenie całej wierzytelności , zrzeczenie się hipoteki (art. 96 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), zwolnienie z długu (art. 508 k.c.), potrącenie (art. 498 k.c.), spełnienie za zgodą wierzyciela innego świadczenia - datio in solutum (art. 453 k.c.), złożenie przedmiotu do depozytu sądowego (art. 470 k.c.), niektóre przypadki odnowienia (art. 507 k.c.), konfuzja (art. 241 k.c.), egzekucyjna sprzedaż nieruchomości (art. 1000§ 1 k.p.c.) , wywłaszczenie (art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ciężar dowodu, że zabezpieczona wierzytelność wygasła, a w rezultacie zabezpieczająca ją hipoteka przestała istnieć spoczywa w zasadzie na właścicielu nieruchomości w niniejszej sprawie na powodzie. Powód domagając się wykreślenia hipoteki wskazał jedynie na przedawnienie należności zabezpieczonej hipoteką. Tymczasem przedawnienie należności zabezpieczonej hipoteką nie powoduje wygaśnięcia hipoteki albowiem nie prowadzi do wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 94 w zw. z art. 77 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wiecznych i hipotece (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 707 ze zm.).

Twierdzenie apelacji wskazujące jakoby doszło do przelewu wierzytelności hipotecznej na nowy podmiot którym zdaniem powoda jest (...) Bank SA nie mają jakiegokolwiek prawnego znaczenia. Z odpisu KRS wynika bowiem, iż nie powstał żaden nowy podmiot a jedynie nastąpiła zmiana nazwy z (...) Bank SA na (...) Bank SA . Zmiana nazwy nie powoduje zmiany strony umowy i nie ma znaczenia dla bytu hipoteki. Podobnie jak fakt, iż zmiana nazwy nie została dotychczas ujawniona w księgach wieczystych. Z uwagi na treść wyżej powołanych przepisów bez znaczenia jest także okoliczność umorzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A. w 1998 roku. Fakt iż wierzyciel od tamtego czasu był bierny nie powoduje skutku w postaci wygaśnięcia hipoteki.

Dlatego też podniesione przez powoda w skardze apelacyjnej zarzuty nie mogą zostać uwzględnione tym samym złożona apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c.