

Sygn. akt I C 245/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ś., dnia 7 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy, I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący SSR Aleksandra Czapla - Białobrzaska

Protokolant Agnieszka Banda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 października 2016

sprawy z powództwa **A. G. (1)**

przeciwko **K. G. i R. G.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powódki A. G. (1) na rzecz pozwanych K. G. i R. G. kwotę 4.834 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 4.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

Sygn. akt I C 245/16

UZASADNIENIE

Powódka A. G. (1) wniosła pozew przeciwko R. G. i K. G. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez stwierdzenie wygaśnięcia hipoteki kaucyjnej i jej wykreślenie. Hipoteka ta została ustanowiona przez R. G. w dniu 9 czerwca 2005 r. aktem notarialnym Repertorium A numer (...) przed notariuszem W. G. w D. i wpisana w dziale IV księgi wieczystej do kwoty 19.000,00 zł na rzecz K. G., celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z obowiązku alimentacyjnego w wysokości 300,00 zł miesięcznie, z ustawowymi odsetkami od dnia opóźnienia zapłaty każdej raty, poczynając od dnia 1 maja 2005 r. z obciążeniem do 1/2 udziału części nieruchomości R. G.. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż na skutek podziału majątku wspólnego małżonków A. G. (1) i R. G. powódce przypadło prawo własności lokalu mieszkalnego ze splatą na rzecz pozwanego kwoty 19.831,48 zł. Powódka podniosła, iż w trakcie postępowania o podział majątku wspólnego pozwany ustanowił na rzecz córki K. G. hipotekę umowną kaucyjną celem zabezpieczenia roszczeń alimentacyjnych, obciążając udział do 1/2 części nieruchomości R. G.. Dalej podniesiono, że na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 16 listopada 2006 r., sygn. akt I Ns(...), zniesiono wspólność przedmiotowego lokalu przyznając prawo własności całej nieruchomości A. G. (1) ze splatą na rzecz R. G. kwoty 19.831,48 zł. Powódka spłaciła zasądzoną kwotę z odsetkami na rzecz pozwanego, stąd w jej ocenie wierzytelność zabezpieczona na 1/2 udziału R. G. wygasła. Powódka wskazała, iż została ujawniona w księdze wieczystej jako właścicielka całej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Ich zdaniem powództwo miało sens tylko wtedy, gdyby wykazano, że obowiązek alimentacyjny R. G. na rzecz małoletniej K. G. wygasł lub usta. Pozwani podnieśli, iż w stosunku do R. G. zachodzi brak legitymacji biernej bowiem pozwany nie jest osobą uprawnioną z hipoteki, nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, nie przysługuje mu żadne inne prawo ani roszczenie w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, nie cofnął też swojego oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki, tak za zgodą uprawnionej jak i bez niej. Dalej w uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani

naprowadzali, że świadczenie spełnione przez powódkę do rąk pozwanego R. G. z tytułu wyrównania udziałów w podzielonym majątku wspólnym, nie stanowi wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Podstawą świadczenia w tym wypadku jest kwestia orzeczenia sądowego, natomiast podstawą wierzytelności zabezpieczonej hipoteką jest akt notarialny, z którego wynika obowiązek alimentowania. Pozwani wskazali, iż obowiązek alimentacyjny, to inny tytuł świadczenia aniżeli obowiązek spłaty wynikający z orzeczenia sądowego dotyczący wyrównania udziałów w majątku wspólnym. Prezentowana przez powódkę koncepcja, wedle której spłata wierzyciela uprawnionego z orzeczenia sądowego tytułem majątku dorobkowego jest równoznaczna ze spłatą wierzyciela z tytułu alimentów jest błędna, bowiem przedmiot obu tych świadczeń nie pokrywa się znaczeniowo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W trakcie trwającego postępowania przed Sądem Rejonowym w Świdnicy o podział majątku dorobkowego małżonków A. G. (1) i R. G., sygn. akt I Ns (...), pozwany umową o ustalenie obowiązku alimentacyjnego w formie aktu notarialnego zobowiązał się do płacenia na rzecz córki K. G. alimentów w wysokości 300,00 zł miesięcznie, płatnych do chwili uzyskania przez córkę pełnoletności. W celu zabezpieczenia roszczeń uprawnionej z tytułu alimentów pozwany zobowiązał się do ustanowienia na swoim udziale we własności lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ś. hipoteki kaucyjnej do wysokości 19.000,00 zł.

Oświadczeniem w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 czerwca 2005 r. przed notariuszem W. G., Repertorium A numer (...), pozwany R. G. ustanowił na swoim udziale w nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świdnicy hipotekę kaucyjną do wysokości 19.000,00 zł na rzecz K. G..

Dowód:

- umowa o ustalenie obowiązku alimentacyjnego z dnia 9 czerwca 2005 r. – k. 32-34;
- oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 9 czerwca 2005 r. – k. 35-37;

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 28 lipca 2006 roku, sygn. akt I Ns (...), zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 16 listopada 2006 r., sygn. akt. II Ca (...)zniesiono współwłasność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 10/100 w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania działki gruntu objętej KW Nr (...) w ten sposób, że opisaną wyżej nieruchomość przyznano A. G. (1) oraz zasądzono od powódki na rzecz powoda kwotę 19.831,48 zł tytułem wyrównania udziałów w nieruchomości.

Powódka zapłaciła na rzecz powoda kwotę wynikającą z postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 28 lipca 2006 r., sygn. akt I Ns (...), wraz z odsetkami w łącznej kwocie 24.152,02 zł.

Dowód:

- postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 28 lipca 2006 r., sygn. akt I Ns (...), zmienione postanowieniem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 16 listopada 2006 r., sygn. akt II Ca (...)– k. 10-11
- postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy z dnia 22 października 2015 r., sygn. akt KM (...) – k. 13

Wpisem Referendarza Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy z dnia 9 listopada 2015 r., DZ. KW(...), A. G. (1) została ujawniona w księdze wieczystej KW (...) jako jedyny właściciel lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ś. wraz z udziałami przynależnymi.

Dowód:

- zawiadomienie Sądu Rejonowego w Świdnicy – k. 14

Pismem z dnia 4 grudnia 2015 r. powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego wykreślenia hipoteki umownej kaucyjnej na rzecz K. G., wobec wygaśnięcia tej hipoteki.

W odpowiedzi żona pozwanego M. G. odmówiła spełnienia żądania powódki.

Dowód:

- pismo powódki z dnia 4 grudnia 2015 r. – k. 18

- pismo M. G. z dnia 14 grudnia – 2015 r. – k. 19

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...), w Dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) jest obciążony hipoteką udziału do 1/2 części nieruchomości R. G..

Dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 20

Sąd zważył,

Stan faktyczny w sprawie był bezsporny w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Okoliczności te Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...), których autentyczność i zgodność z oryginałami nie była przez strony kwestionowana, jak również Sąd nie znalazł podstaw do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej – zwłaszcza, że mają one charakter dokumentów urzędowych.

Przedmiotem niniejszego postępowania było zgłoszone przez powódkę żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uogólniając, A. G. (1) zmierzała do usunięcia z ww. księgi wieczystej wpisu wynikającego z działań pozwanego R. G., tj. wykreślenia hipoteki umownej kaucyjnej.

Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2016 Nr 790 z późn. zm. dalej: u.k.w.h.) domniemywa się, że prawo jawne w księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to może zostać obalone w drodze postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. 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. Przez stan prawny ujawniony w księdze wieczystej należy rozumieć prawa rzeczowe i obligacyjne, które są wpisane w księdze wieczystej, oraz ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, wynikające z wpisu w księdze wieczystej. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości kształtowany jest przez prawa rzeczowe do nieruchomości oraz podlegające wpisowi w księdze wieczystej prawa obligacyjne, które powstały wskutek zdarzeń przewidzianych przez prawo cywilne i nie wygasły. Niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na niewpisaniu pewnego prawa lub wpisaniu go błędnie albo wpisaniu nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. O niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym można mówić więc wtedy, gdy: określone prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub zostało z niej bezpodstawnie wykreślone, mimo że istnieje, prawo jest wpisane w księdze wieczystej, lecz w rzeczywistości nie istnieje, w księdze wieczystej zamiast rzeczywiście uprawnionego z tytułu określonego prawa jest wpisana inna osoba, której prawo to nie przysługuje, nie wszystkie osoby, którym przysługuje określone prawo, są wpisane w księdze wieczystej lub są wpisane w niewłaściwych udziałach, przedmiot prawa został określony w księdze wieczystej niewłaściwie, wreszcie gdy treść prawa wynikająca z wpisu w księdze wieczystej nie odpowiada rzeczywistej jego treści. Zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar dowodu, że ujawniony we wpisie stan prawny nieruchomości jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym spoczywa na powodzie. (por. uchwałę Sądu

Najwyższego z 27.04.1994 r., III CZP 54/94, OSNCP 1994/11/215; wyroki Sądu Najwyższego z 28.11.2001 r., IV CKN 506/2000, LEX nr 53096, z 19.01.2012 r., IV CSK 309/2011, LEX nr 1125290).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała, że ujawniony w księdze wieczystej stan prawny jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Powódka podnosiła, że skoro na mocy prawomocnego postanowienia w sprawie o podział majątku przyznano jej prawo własności całej nieruchomości ze splatą na rzecz R. G., a dalej że w całości spłaciła zasądzoną kwotę - to wierzytelność zabezpieczona na 1/2 udziału pozwanego wygasła. Przywołała przy tym orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 roku, sygn. akt II CSK 574/13 dotyczące wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Jednakże w rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia z taką sytuacją, co słusznie podnosili pozwani. Nie może być podstawą do wykreślenia hipoteki zapłata sumy niezabezpieczonej tym wpisem. Zatem aby doszło do wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 94, konieczne jest wystąpienie dwóch przesłanek, tj. wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej oraz braku możliwości powstania kolejnych wierzytelności hipotecznych. W rozpoznawanej sprawie hipoteka umowna kaucyjna wpisana do księgi wieczystej nr (...) na kwotę 19 000 zł dotyczy wierzytelności alimentacyjnych pozwanej małoletniej K. G., a nie wierzytelności pozwanego R. G. z tytułu splaty po podziale majątku. Stąd, fakt uregulowania przez powódkę jej zobowiązań względem A. G. (2) pozostaje bez wpływu na wierzytelności K. G.; w konsekwencji poczyniona splata w kwocie 24 152,02 zł nie spowodowała wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania przyznanych pełnomocnikowi pozwanych R. G. i K. G. orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 5 pkt 8) w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 Nr 1804).