

o.1.Sygn. akt: I C 31/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj., I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Robert Słabuszewski

Ławnicy:

Protokolant: st. sekr. sad. Marta Gzyl

po rozpoznaniu dnia 14 marca 2016 r. na rozprawie

sprawy z powództwa: M. Z. (1) (PESEL (...))

przeciwko: P. G. (PESEL (...))

o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj., (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale IV księgi wieczystej wykreśla hipotekę umowną w sumie 37.000,00 zł na rzecz P. G.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.067,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: I C 31/16

UZASADNIENIE

Powód M. Z. (1) złożył w dniu 21.01.2016 r. (k. 22) pozew przeciwko P. G. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby wykreślić w dziale IV tej księgi wieczystej hipotekę w sumie 37.000,00 zł na rzecz P. G. zabezpieczającą spłatę uzgodnioną w ugodzie zawartej przez strony w sprawie I Ns 179/15.

W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z ugodą zawartą w sprawie I Ns 179/15 miał obowiązek zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 37.000,00 zł w dwóch ratach. Całą należność spłacił w dniach 08.01.2016 r. (należność główna) i 12.01.2016 r. (odsetki) a mimo to do dnia wniesienia pozwu nie otrzymał od pozwanej dokumentu pozwalającego na wykreślenie hipoteki, co utrudnia mu zbycie nieruchomości (k. 2-3).

Postanowieniem z dnia 01.02.2016 r. SR w Strzelcach Kraj. zabezpieczył powództwo przez nakazanie wpisania w dziale III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj., (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej przez wykreślenie hipoteki umownej obciążającej nieruchomość w sumie 37.000,00 zł na rzecz pozwanej P. G. (k. 24).

Pozwana P. G. wnosila o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazała, że wyrażała chęć i dobrą wolę w sprawie wykreślenia hipoteki, jednak utrudnił jej to fakt zamieszkiwania w Anglii i delegacje służbowe. Pozew został złożony w czasie trwania formalności związanych z załatwianiem sprawy. 28.01.2016 r. pozwana złożyła swój podpis przed notariuszem w Anglii i dopiero później okazało

się, że jest to niewystarczające. Wyraziła chęć uznania powództwa w zamian za nieobciążanie kosztami procesu (k. 48-51).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 25.06.2015 r. powód M. Z. (1) i pozwana P. G. zawarli ugodę w sprawie I Ns 179/15, w której m. in. M. Z. (1) zobowiązał się do dokonania spłaty na rzecz P. G. w kwocie 37.000,00 zł w dwóch ratach:

- 18.500,00 zł do dnia 03.11.2015 r.,

- 18.500,00 zł do dnia 04.01.2016 r.,

i równocześnie ustanowił na rzecz P. G. hipotekę w sumie 37.000,00 zł na zabezpieczenie należności z tytułu spłaty.

Postanowienie o umorzeniu postępowania z dnia 25.06.2015 r. uprawomocniło się.

Dowód: ugoda z dnia 25.06.2015 r. – k. 7.

Na podstawie ugody Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj. wpisał w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność powoda M. Z. (1) hipotekę na rzecz P. G. w sumie 37.000,00 zł.

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej – k. 8-12.

W dniu 08.01.2016 r. powód M. Z. (1) uiścił na rzecz P. G. kwotę 37.000,00 zł.

W dniu 12.01.2016 r. powód M. Z. (1) uiścił na rzecz P. G. kwotę 300,00 zł tytułem odsetek za opóźnienie.

Dowód: dowody wpłaty – k. 13, 14,

przesłuchanie powoda M. Z. – k. 66-67.

Potwierdzenia wpłaty zostały niezwłocznie e-mailem przesłane pełnomocnikowi P. G. M. M..

Dowód: wydruk korespondencji e-mail – k. 17-19.

Pismem z dnia 19.01.2016 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną P. G. do natychmiastowego złożenia pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym o wygaśnięciu wierzytelności w kwocie 37.000,00 zł i zezwoleniu na wykreślenie hipoteki oraz przesłanie kwitu mazalnego na adres kancelarii pod rygorem wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, obciążenie kosztami oraz wystąpienie o ewentualne odszkodowanie w razie powstania szkody w majątku powoda. Równocześnie wskazał, że utrudnianie wykreślenia hipoteki opóźnia możliwość sprzedaży nieruchomości i spłatę zadłużenia alimentacyjnego na rzecz córki pozwanej.

Dowód: pismo z dnia 19.01.2016 r. – k. 20, 61.

Do pisma załączył wzór oświadczenia.

Dowód: oświadczenie – k. 21.

W dniu 28.01.2016 r. pozwana P. G. złożyła oświadczenie wg przesłanego jej wzoru przed notariuszem w Anglii.

Dowód: oświadczenie – k. 52.

Oświadczenie powód odebrał w dniu 08.02.2016 r.

Dowód: potwierdzenie odbioru – k. 53.

korespondencja e-mail – k. 60.

W dniu 11.02.2016 r. pełnomocnik powoda w e-mailu poinformował pełnomocnika pozwanej, że okazało się, że procedura jest bardziej skomplikowana i niezbędne jest dodatkowo apostille.

Tego samego dnia zwrócił się o podanie adresu, na który może wysłać oświadczenie, celem wydania apostille. Równocześnie wskazał, że jest to niezbędne dla cofnięcia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W dniu 22.02.2016 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że oświadczenie należy dostarczyć W. G., która odeśle je do Anglii.

Dowód: korespondencja e-mail – k. 54-56, 62-65.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd uznał za wiarygodny zebrany w sprawie materiał dowodowy.

Najistotniejsze dla rozstrzygnięcia były dowody z dokumentów. Co do dokumentów prywatnych stanowią one tylko dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w ich treści (art. 245 k.p.c.). Moc dowodowa dokumentów urzędowych obejmuje zaś potwierdzenie tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.). Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zebrane w sprawie dokumenty.

Sąd dał wiarę wynikom przesłuchania powoda.

Sąd nie prowadził dalszego postępowania dowodowego z urzędu, gdyż przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c. - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96 - OSNC 1997/6-7, poz. 76; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2000 r., III CKN 237/00 - OSNC 2000/10, poz. 190).

Obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

Zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

Zgodnie z art. 10 tej ustawy 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. Uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania prawnego z art. 3 ustawy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Hipoteka jest prawem akcesoryjnym

(niesamoistnym, zależnym, zawisłym) w stosunku do zabezpieczonej wierzytelności. Akcesoryjność oznacza normatywną relację między hipoteką a zabezpieczoną wierzytelnością, w której - pod pewnymi względami - hipoteka jest podporządkowana wierzytelności. Wierzytelność w tej relacji jest prawem nadrzędnym, a hipoteka - prawem podporządkowanym. Hipoteka nie może stać się prawem samoistnym. W przypadku gdy zabezpieczona wierzytelność wygasa, automatycznie przestaje istnieć również hipoteka (art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Hipoteka ustanowiona w niniejszej sprawie zabezpieczała spłatę kwoty 37.000,00 zł przewidzianej w ugodzie zawartej w dniu 25.06.2015 r. (k. 7). Wierzytelność została spłacona w dniu 08.01.2016 r. (k. 13), zaś odsetki (dodajmy, że dłużnik spłacił kwotę wyższą niż należne odsetki) w dniu 12.01.2016 r. (k. 14). Nawet biorąc pod uwagę, że wierzycielka z kwoty 37.000,00 zł uiszczonej w dniu 08.01.2016 r. część mogła zaliczyć na poczet odsetek (art. 451 § 1 k.c.), to najpóźniej w dniu 12.01.2016 r. wierzytelność wygasła. W tym dniu wygasła też hipoteka obciążająca nieruchomość.

W dniu wytoczenia powództwa (21.01.2016 r. – k. 22) istniał już stan prawny, z którym niezgodny jest zapis w księdze wieczystej, albowiem w dziale IV księgi wieczystej (...) nadal widnieje hipoteka na rzecz P. G. (k. 12).

Zgodnie z art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

Obowiązek złożenia we właściwej formie oświadczenia, pozwalającego na wykreślenie hipoteki, obciąża więc pozwaną P. G. od dnia 12.01.2016 r.

Przepis art. 100 ustawy nie normuje terminu, w jakim wierzyciel ma wykonać obowiązek. Należy uznać, że obowiązek ten powinien być wykonany niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela przez właściciela nieruchomości (art. 455 per analogiam k.c.).

Art. 100 ma charakter semiimperatywny. Ze względu na potrzebę ochrony interesów właściciela nieruchomości nie można go wyłączyć ani zmodyfikować w sposób niekorzystny dla właściciela. W umowie obligacyjnej między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości dopuszczalne są zmiany korzystne dla właściciela lub precyzujące sposób wykonania obowiązku przez wierzyciela (np. co do formy i treści wymaganego oświadczenia wierzyciela, terminu oraz trybu dostarczenia właścicielowi tego oświadczenia).

Zgodnie z art. 316 § 1 k.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Sąd zamknął rozprawę w niniejszej sprawie w dniu 14.03.2016 r., a więc ponad dwa miesiące od chwili wygaśnięcia hipoteki. W księdze wieczystej nadal ujawniona była hipoteka na rzecz pozwanej, zaś powód nie posiadał tzw. kwitu mazalnego (dokumentu umożliwiającego wykreślenie hipoteki).

Powództwo należało więc uwzględnić, w szczególności zaś nie można go uznać za przedwczesne. Dla rozstrzygnięcia co do meritum nie ma też znaczenia dobra lub zła wola pozwanej (na co powołuje się pozwana w odpowiedzi na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa). Wreszcie nie można uzależnić rozstrzygnięcia w sprawie (uwzględnienia lub oddalenia powództwa) od tego, czy pozwana zostanie obciążona kosztami czy nie (w odpowiedzi na pozew pozwana wskazuje, że jest skłonna uznać żądanie pozwu pod warunkiem nie obciążania jej kosztami – k. 51).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną kwotę kosztów składa się opłata od pozwu w kwocie 1.850,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.200,00 zł i opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Łącznie daje to 3.067,00 zł.

Sąd omyłkowo zasądził kwotę 1.200,00 zł wynagrodzenia pełnomocnika, podczas gdy w sprawie należało zastosować rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, zgodnie z którym wynagrodzenie pełnomocnika w tej sprawie wynosi 2.400,00 zł (§ 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia).

W ocenie Sądu wydanie nieskutecznego kwitu małżeńskiego obciąża pozwaną a nie powoda (art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Konieczność zachowania procedury apostille wynika ze złożenia oświadczenia w Anglii. Powód rzeczywiście przesłał pozwanej wzór oświadczenia, jakie ma złożyć (k. 21), ale nie wskazywał tam, że procedura apostille może zostać pominięta (ani nawet, że oświadczenie w ogóle ma być złożone w Anglii). Brak jest podstaw do obciążania kosztami procesu powoda, bądź nieobciążania tymi kosztami pozwanej, albowiem przez ponad dwa miesiące nie dokonała czynności wymaganych przez art. 100 k.p.c.