

Sygn. akt: I C 585/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 grudnia 2021 r. w G.

sprawy z powództwa N. Ł., T. Ł.

przeciwko Gminie M. G. - Prezydentowi Miasta G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł. (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 585/20

UZASADNIENIE

Powodowie N. Ł. i T. Ł. wnieśli pozew przeciwko Gminie M. G. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w G. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki przymusowej zwykłej ustanowionej na rzecz Gminy M. G. celem zabezpieczenia zaległych i wymagalnych należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty odszkodowawczej za wycinkę drzew na kwotę 24.730,53 zł w związku z wygaśnięciem hipoteki w trybie art. 1000 § 1 kpc.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że są współużytkownikami wieczystymi wyżej wskazanej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem postępowania egzekucyjnego, w toku którego postanowieniem z dnia 21 lipca 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni udzielił przybicia prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...), dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...), wyodrębnionego z księgi nr (...) wraz z udziałem w wysokości 1.853/5.398 w prawie własności budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu – na rzecz (...) sp. z o.o. w G.. Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 1000 § 1 kpc z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasły wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążących na nieruchomości, a na ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Zdaniem powodów, prawdopodobnie w wyniku błędu, w żadnych z postanowień wydanych w toku postępowania egzekucyjnego nie wspomniano o wygaśnięciu wyżej wskazanej hipoteki przymusowej. Jak wskazują powodowie wyżej wymieniona hipoteka została wpisana do KW nr (...) celem obciążenia udziału 1.853/5.398 związanego z nieruchomością lokalową dla której była prowadzona KW nr (...). Ta ostatnia księga została zamknięta w wyniku postępowania o zniesienia współwłasności nieruchomości. Obecnie dla wyodrębnionej nieruchomości prowadzona jest KW nr (...), do której przeniesiono z urzędu wpis dotyczący hipoteki. W toku postępowania wieczystoksięgowego odmówiono wykreślenia hipoteki z uwagi na brak właściwego dokumentu uzasadniającego dokonanie wykreślenia.

(pozew k. 3-6)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pozwanej w aspekcie hipoteki przymusowej objętej żądaniem o wykreślenie właściwa regulacja została implementowana w art. 1003 § 1 kpc. Nie znajduje natomiast zastosowania regulacja zawarta w art. 1003 § 2 kpc dedykowana wyłącznie hipotekom obciążającym nieruchomości, albowiem w niniejszej sprawie nie zaistniała niezbędna przesłanka w postaci złożenia całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Powodowie nie wykazali stosownie do art. 1003 § 1 kpc, iż w stosunku do przedmiotowej nieruchomości zostało wydane postanowienie o przysądzeniu własności. Sama okoliczność, że w toku postępowania egzekucyjnego wydano postanowienia o udzielenia przybicia – na jakie powołują się powodowie – nie implikuje tego, że w dalszym toku postępowania nastąpiło prawomocne przysądzenie własności nieruchomości. Nadto, samo prawomocne postanowienie o przysądzeniu stanowi jedynie jedną z przesłanek wykreślenia hipoteki. Drugą jest okoliczność, że wykreśleniu podlegają jedynie te prawa, które według planu podziału wygasły. Z uzasadnienia pozwu natomiast wprost wynika, że postanowienie o sporządzeniu planu podziału nie zawiera stwierdzenia o wygaśnięciu hipoteki, objętej żądaniem pozwu. Takiego stwierdzenia nie zawiera również postanowienie zmieniające z dnia 24 października 2007r. Z tego ostatniego wynika nadto, że wierzytelność pozwanej zabezpieczona hipoteką nie została zaspokojona na skutek przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego. Nadto, powodowie nie wykazali, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką została zaspokojona, co czyniłoby bezprzedmiotowym istnienie zabezpieczenia hipotecznego.

(odpowiedź na pozew k. 32-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) Sąd Rejonowy w Gdyni prowadził księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowy lokal został wyodrębniony z księgi wieczystej nr (...). Z własnością tego lokalu związany był udział w wysokości 1.853/5.398 części w prawie współużytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynku i urządzenia, objętych księgą wieczystą nr (...). Właścicielem tego lokalu był (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Księga wieczysta nr (...) została zamknięta w dniu 19 grudnia 2019r.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 14-20)

We wniosku z dnia 27 września 2000r. (DzKw 8296/00) Gmina M. G. wniosła o wpis hipoteki przymusowej na jej rzecz w kwocie 24.730,53 zł wraz z odsetkami na zwłokę do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej użytkowanie wieczyste (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. celem zabezpieczenia zaległych i wymagalnych należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty odszkodowawczej za wycinkę drzew.

(dowód: wniosek o wpis w księdze wieczystej z dnia 27 września 2000r. k. 122-124)

W dniu 3 stycznia 2001r. Sąd wieczystoksięgowy wpisał w dziale IV. KW nr (...) hipotekę przymusową w kwocie 24.730,53 zł wraz z odsetkami za zwłokę na udziale wieczystego użytkownika (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. celem zabezpieczenia zaległych i wymagalnych należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty odszkodowawczej za wycinkę drzew na rzecz Gminy M. G..

(dowód: zawiadomienie o wpisie z dnia 3 stycznia 2001r. k. 126)

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2004r. Sąd Rejonowy w Gdyni udzielił przybicia prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w G. przy ul. (...), dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...), wyodrębnionego z nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności części wspólnych budynków i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali wyodrębnionych z nieruchomości KW nr (...)

oraz takim samym udziałem w prawie użytkowaniu wieczystego nieruchomości KW nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz (...) sp. z o.o. w G.. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 29 lipca 2004r.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 21 lipca 2004r. k. 79-80)

Pismem z dnia 8 grudnia 2004r. (...) sp. z o.o. w G. zwrócił się do Sądu o odroczenie terminu zapłaty kwoty 173.116,67 zł na okres trzech miesięcy. W dniu 14 grudnia 2004r. uiszczył wpis za przybicie w kwocie 2.356,70 zł.

(dowód: wniosek o odroczenie z dnia 8 grudnia 2004r. k. 99, dowód wpłaty k. 100)

W dniu 8 marca 2005r. nabywca uiszczył do depozytu sądowego brakującą część ceny nabycia w kwocie 173.116,67 zł.

(dowód: pismo z dnia 9 marca 2005r. wraz z dowodem wpłaty k. 101-102)

Postanowieniem z dnia 24 marca 2005r. wydanym w sprawie VII Co 806/99 Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził prawo własności nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w G. przy ul. (...), dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Gdyni prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), wyodrębnionego z nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Gdyni prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali wyodrębnionych z nieruchomości KW nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości KW nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz nabywcy (...) sp. z o.o. w G.. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 4 lutego 2006r.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 24 marca 2005r. k. 79-80)

Z prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr (...) Komornik Sądowy Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Gdyni prowadził egzekucję na rzecz licznych wierzycieli (...) sp. z o.o. w S..

Postanowieniem z dnia 23 maja 2006r. w sprawie o sygnaturze akt VII Co 806/99 Sąd Rejonowy w Gdyni sporządził plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji wyżej wskazanej nieruchomości. W planie podziału została uwzględniona wierzytelność Gminy o odsetki z tytułu podatku od nieruchomości 24.077,95 zł (grupa trzecia). W planie podziału nie stwierdzono jednak, że wygasła hipoteka na rzecz Gminy.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 23 maja 2006r. k. 609-611 akt księgi wieczystej nr (...))

Postanowieniem z dnia 21 marca 2007r. Sąd Rejonowy w Gdyni zatwierdził plan podziału z dnia 23 maja 2006r.

Postanowieniem z dnia 24 października 2007r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zmienił postanowienie z dnia 21 marca 2007r. w ten sposób, że m.in. stwierdził, że nie podlega zaspokojeniu m.in. wierzytelność Gminy z uwagi na brak środków ze sprzedaży nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2009r. Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że plan podziału uprawomocnił się z dniem 24 października 2007r.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 24 października 2007r. k. 91-92, k. 613 akt księgi wieczystej nr (...) wraz z uzasadnieniem k. 614-618 tamże, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 25 czerwca 2009r. k. 608 tamże, postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 21 marca 2007r. k. 612 tamże)

Na skutek wniosku z dnia 29 października 2019 roku Sąd Rejonowy w Gdyni założył – w dniu 19 grudnia 2019 roku – dla działek gruntu nr (...) księgę wieczystą nr (...). Powyższe działki zostały odłączone z księgi wieczystej nr (...). W dziale II. tej księgi jako właściciel został ujawniony Skarb Państwa, a jako współużytkownicy wieczyści powodowie N. Ł. w udziale 2/3 części i T. Ł. w udziale 1/3 części.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 8-12)

W związku z odłączeniem z nieruchomości objętej KW nr (...) działek nr (...), na podstawie § 93 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Sąd wieczystoksięgowy przeniósł do nowo założonej księgi wieczystej nr (...) hipotekę przymusową wpisaną na rzecz Gminy M. G..

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 8-12)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci orzeczeń sądów powszechnych, odpisów z ksiąg wieczystych mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 kpc i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, czemu żadna ze stron nie zaprzeczyła w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci wniosków i pism składanych w trakcie postępowania egzekucyjnego i wieczystoksięgowego, albowiem autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a ich forma nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się wykreślenia hipoteki przymusowej wpisanej w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w G. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki przymusowej zwykłej ustanowionej na rzecz Gminy M. G. celem zabezpieczenia zaległych i wymagalnych należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty odszkodowawczej za wycinkę drzew na kwotę 24.730,53 zł w związku z wygaśnięciem hipoteki w trybie art. 1000 § 1 kpc. Podstawę prawną powództwa stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204), zgodnie z którym 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 rozstrzygnięcie niniejszej sprawy zależało od ustalenia, czy hipoteka przymusowa wpisana w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) celem zabezpieczenia wierzytelności pozwanej Gminy M. G. rzeczywiście wygasła z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności w sprawie VII Co 806/99. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 1000 § 1 kpc z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Jak wskazuje się w doktrynie na skutek przytoczonego przepisu w miejsce praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości pojawiają się – co do zasady – prawa do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji tj. w przepisach art. 1025 i 1026 kpc (podział sumy uzyskanej z egzekucji). Skutki te następują ex lege, bez konieczności wydania orzeczenia w przedmiocie wygaśnięcia tych praw przez organ egzekucyjny w postaci sądu rejonowego (referendarza sądowego) lub komornika. Natomiast w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji organ egzekucyjny powinien ująć stwierdzenie wygaśnięcia tych praw (stosownie do art. 1024 § 1 pkt 5 kpc) oraz określić sposób zaspokojenia uprawnionych z wygasłych praw (por. T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Komentarz. Art. 506–1217. Tom II, Warszawa 2019). Stosownie do art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego

stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Przepis art. 99¹ ust. 1 stosuje się odpowiednio.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu strony pozwanej dotyczącego niewykazania, że nastąpiło przysądzenie własności nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego. Zarzut ten był nieuzasadniony. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że postanowieniem z dnia 21 lipca 2004r. Sąd Rejonowy w Gdyni udzielił przyzbycia prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w G. przy ul. (...), na rzecz nabywcy licytacyjnego (...) sp. z o.o. w G.. W dniu 8 marca 2005r. nabywca uiszczył do depozytu sądowego brakującą część ceny nabycia w kwocie 173.116,67 zł. Natomiast, postanowieniem z dnia 24 marca 2005r. wydanym w sprawie VII Co 806/99 Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził prawo własności nieruchomości wyżej wymienionej nieruchomości lokalowej na rzecz nabywcy licytacyjnego. Przedmiotowe postanowienie uprawomocniło się w dniu 4 lutego 2006r.

Przesądziwszy powyższe, w dalszej kolejności należało ustalić, czy w toku postępowania egzekucyjnego wierzytelność pozwanej Gminy M. G., która była zabezpieczona sporną hipoteką przymusową, została uwzględniona w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Bezsporne pomiędzy stronami pozostawało, że z prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr (...) prowadzona była egzekucja na rzecz licznych wierzycieli (...) sp. z o.o. w S.. W toku tego postępowania doszło do licytacji nieruchomości. W pierwotnym planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji wyżej wskazanej nieruchomości – zatwierdzonym przez Sąd Rejonowy w Gdyni postanowieniem z dnia 21 marca 2007 roku – została uwzględniona m.in. wierzytelność Gminy o odsetki z tytułu podatku od nieruchomości 24.077,95 zł (grupa trzecia). W planie podziału nie stwierdzono jednak, że wygasła hipoteka na rzecz Gminy. Powyższy plan został następnie zaskarżony zażaleniem przez jednego z uczestników postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z dnia 24 października 2007r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zmienił postanowienie z dnia 21 marca 2007r. w ten sposób, że m.in. stwierdził, że nie podlega zaspokojeniu m.in. wierzytelność Gminy z uwagi na brak środków ze sprzedaży nieruchomości. W świetle powyższego nie ulega zatem wątpliwości, że wierzyciel nie uzyskał zaspokojenia swojej wierzytelności w toku postępowania egzekucyjnego.

Zgodnie z treścią art. 1003 § 1 kpc prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły. Jak wskazuje się w doktrynie postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej wszelkich praw, które według planu podziału wygasły. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów, nie dotyczy to sytuacji, gdy nabywca zaliczył wierzytelność na poczet ceny (art. 1003 kpc). Do wykreślenia z księgi wieczystej wygasłych obciążeń konieczny jest prawomocny plan podziału. Dopiero bowiem plan podziału decyduje o tym, co dzieje się z poszczególnymi prawami. Po uprawomocnieniu się przysądzenia własności i planu podziału sumy uzyskanej przez egzekucję pozostałe ujawnione prawa zostają wykreślone. Dopiero wówczas wykreśla się również hipoteki, w przypadku zaliczania wierzytelności na poczet ceny nabycia (por. I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2021).

Z powyższego jednoznacznie wynika, że samo prawomocne przysądzenie własności nie jest wystarczające do wykreślenia hipoteki. Warunkiem sine qua non jest również wykazanie, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką została zaliczona na poczet ceny nabycia. Tymczasem, z treści ostatecznego, prawomocnego planu podziału jednoznacznie wynika, że wierzytelność pozwanej Gminy M. G. nie została nigdy zaspokojona z sumy uzyskanej z egzekucji z uwagi na brak wystarczających środków ze sprzedaży nieruchomości. Nie wykazano również, aby wierzytelność zabezpieczona hipotecznie została zaspokojona poza postępowaniem egzekucyjnym. W świetle powyższego należało przyjąć, że hipoteka nie wygasła, co uniemożliwia uwzględnienie powództwa.

Mając zatem na względzie wszystkie powyższe okoliczności, Sąd uznał, że brak jest podstaw do wykreślenia wpisu hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz pozwanej Gminy M. G. i na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 1003 kpc a contrario powództwo oddalił.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spor powodów solidarnie na rzecz powoda kwotę 3.617 zł, na co składa się opłata za czynności zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej, stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).