

*Sygn. akt II Ca 607/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 października 2014 r.*

*Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Żurawska

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Jerzy Dydo

Protokolant: Agnieszka Ingram-Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. I. (1) i M. I. (2)

przeciwko Skarbowi Państwa – U. S.w N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 21.01.2014r., sygn. akt I C 171/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. II w ten sposób, że zasądzone od powodów na rzecz strony pozwanej koszty procesu obniża do kwoty 1.200 zł;**

**II. oddala dalej idącą apelację;**

**III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej 600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygnatura akt II Ca 607/14*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygn. akt I C 171/13 Sąd Rejonowy w Kłodzku powództwo oddalił; zasądził solidarnie od powodów M. I. (1) i M. I. (2) na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa - (...)w N. kwotę 2 400zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 14.07.2008 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...) w N. pomiędzy powodami, a K. Ś.. Na podstawie zawartej umowy sprzedaży nieruchomości K. Ś. został wpisany przez Sąd Rejonowy w Kłodzku do księgi wieczystej nr (...) jako nowy właściciel przedmiotowej nieruchomości. W wyroku zaocznym z dnia 19.03.2010

r. w sprawie sygn. akt I C 2820/09, Sąd Okręgowy w Świdnicy zobowiązał K. Ś. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na M. I. (1) i M. I. (2) prawa własności lokalu położonego przy ul. (...) w N. dla którego Sąd Rejonowy VII Wydział Zamiejscowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Aktem notarialnym z dnia 6 12 2010 r. powodowie wyrazili zgodę na przeniesienie na ich rzecz – w wykonaniu wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 19 03 2010 r. – prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na wysokim parterze w budynku mieszkalno-użytkowym w N. przy ulicy (...) dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku, VII Wydział Zamiejscowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał, że skoro wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 19 03 2010 r. jest prawomocny, a jego skutkiem było zawarcie aktu notarialnego z dnia 6 12 2010r., w którym powodowie wyrazili zgodę na przeniesienie na ich rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na wysokim parterze w budynku mieszkalno-użytkowym w N. przy ulicy (...) dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku, VII Wydział Zamiejscowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), obciążonego już hipoteką z powodu zadłużenia K. Ś., to istota sporu polega na ocenie prawnej zdarzeń polegających na odstąpieniu od sprzedaży własności nieruchomości w zakresie skutków prawno - rzeczowych .

Zdaniem Sądu Rejonowego według przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skuteczność hipoteki polega na tym, że każdy kolejny właściciel staje się dłużnikiem hipotecznym. Odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 491 kodeksu cywilnego wywiera wyłącznie skutek obligacyjny bez wywołania jednoczesnego skutku praworzecowego polegającego na przeniesieniu własności rzeczy sprzedanej z powrotem na nabywcę. W takiej sytuacji brak jest podstaw do przyjęcia, że takie odstąpienie od umowy następuje ze skutkiem wstecznym ex tunc, powodującym stan, tak jakby umowa sprzedaży nie została w ogóle zawarta.

W dacie ustanowienia hipoteki przymusowej nieruchomości była własnością dłużnika K. Ś.. Późniejsze przejście własności tej nieruchomości na powodów jest obojętne dla wierzyciela hipotecznego w świetle skuteczności hipoteki wobec każdorazowego właściciela, o której mowa w art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis art. 494 k.c. określa konsekwencje obligacyjne oświadczenia o odstąpieniu od umowy wzajemnej w związku z niewykonaniem zobowiązania.

Sąd Rejonowy podkreślił, że dominuje w orzecznictwie pogląd jedynie o obligacyjnym skutku odstąpienia od umowy, przynajmniej w odniesieniu do umów zobowiązująco-rozporządzających, których przedmiotem jest własność nieruchomości (uchwała SN (7) z 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94). Sąd Rejonowy wskazał, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 kwietnia 2004 roku, II CK 158/03 wyraził pogląd, który on również podziela, że „Odstąpienie od umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego, czego następstwem jest powrotne przeniesienie tego prawa na zbywcę, nie stanowi podstawy do wykreślenia hipoteki, która, jako zabezpieczająca wierzytelność przysługującą w stosunku do nabywcy, została wpisana do księgi wieczystej w czasie, gdy był on wpisany jako użytkownik wieczysty.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że „Istotą hipoteki jest, że obciąża ona nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego), bez względu na to czyją stała się własnością (art. 65 ust. 1 w związku z ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) i przeniesienie własności nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego) po ustanowieniu hipoteki nie ma wpływu na jej istnienie (nie powoduje jej wygaśnięcia). Ustawowe prawo odstąpienia od umowy zobowiązująco-rozporządzającej użytkowaniem wieczystym ma skutek jedynie obligacyjny. Oznacza to, że oświadczenie o odstąpieniu nie przeniosło automatycznie prawa na zbywcę, a w czasie pomiędzy zawarciem umowy sprzedaży tego prawa a powrotnym przeniesieniem go na zbywcę nabywca był użytkownikiem wieczystym i mógł skutecznie obciążać przysługujące mu prawo. Ustanowione w tym czasie hipoteki jako prawa skuteczne erga omnes nie zgasły po przejściu użytkowania wieczystego na zbywcę. Wydaje się jednak, że wniosek o obligacyjnym tylko skutku odstąpienia ustawowego może być lepiej uzasadniony przyjęciem tezy o skutku ex nunc tego odstąpienia, aniżeli odwołaniem się do niewyraźnie zarysowanych względów celowościowych”.

Powodowie zaskarżając powyższy wyrok w całości apelacją zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 491 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości powoduje wyłącznie skutek obligacyjny, zaś do wywołania skutku rozporządzającego konieczne jest złożenie przez strony dodatkowych oświadczeń woli, a w konsekwencji przyjęcie, że w chwili wpisania hipoteki przymusowej nieruchomości była własnością dłużnika; art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2001 rok, Nr 124, poz. 1361) poprzez jego zastosowanie i błędne przyjęcie nieograniczonej skuteczności hipoteki względem każdego nabywcy nieruchomości, podczas gdy wskutek odstąpienia od umowy, co następuje ze skutkiem *ex tunc*, hipoteka wygasa; art. 5 k.c. w zw. z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece i art. 491 § 1 k.c. polegające na braku oceny żądania pozwu w kontekście zasad współżycia społecznego, które sprzeciwiają się istnieniu spornej hipoteki przymusowej skoro dotyczy ona zadłużenia nielejalnego kontrahenta powodów – dłużnika strony pozwanej, zaś do samego odstąpienia powodów od umowy doszło w wyniku braku zapłaty ceny; naruszenie przepisów postępowania art. 233 k.p.c. polegające na braku wszechstronnej oceny materiału dowodowego poprzez pominięcie w ocenie przedmiotowej sprawy sytuacji rodzinnej i finansowej powodów oraz okoliczności, iż do odstąpienia powodów od umowy sprzedaży doszło z wyłącznej winy ich kontrahenta – dłużnika strony pozwanej; art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji nieprzyjęcie, iż w niniejszej sprawie zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek pozwalający na nieobciążenie powodów kosztami i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kwoty 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; ewentualnie w razie oddalenia zażalenia powodów, art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z § 8 pkt. 8 w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2011 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w kwocie 2.400 zł zamiast kwoty 1.200 zł 1 wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku hipoteki przymusowej w kwocie 14.227,80 zł, wpisanej w celu zabezpieczenia wierzytelności U. S. w N. z tytułu zaległego podatku dochodowego od osób fizycznych za okres kwiecień – grudzień 2008 roku z należnymi od tej kwoty odsetkami od zaległości podatkowych oraz kosztami postępowania; zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za obydwie instancje według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania; w przypadku nieuwzględnienia apelacji o zmianę rozstrzygnięcia o kosztach, to jest punktu II zaskarżonego wyroku poprzez nieobciążanie powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

***Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:***

***Apelacja nie jest zasadna.***

Przede wszystkim Sąd Okręgowy podziela ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z potrzeby ponownego przytaczania powołanych w uzasadnieniu Sądu Rejonowego trafnych argumentów.

Ocena prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego może być dokonana jedynie po uprzednim ustaleniu, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia, zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Podniesione w apelacji zarzuty dotyczą dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów i poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych.

Wykazanie jednak przez stronę, że sąd naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia ocena dowodów przekracza granice przysługującej sądowi w tym zakresie swobody. Zatem skarżący powinien, posługując się wyłącznie argumentami prawnymi, wykazać, że sąd rażąco naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy.

Skarżący w apelacji podnosząc, że Sąd Rejonowy pominął w ocenie przedmiotowej sprawy sytuację rodzinną i finansową powodów oraz okoliczność, iż do odstąpienia powodów od umowy sprzedaży doszło z wyłącznej winy ich kontrahenta – dłużnika strony pozwanej nie dostrzegają, że są to fakty nie mające istotnego znaczenia w sprawie o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i w istocie dokonują odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie i prezentują stan faktyczny przyjęty przez nich na podstawie własnej oceny dowodów.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., bowiem ocena zgromadzonego materiału dowodowego i dokonane na tej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane w sposób uprawniony i brak jest podstaw do zaaprobowania poglądu apelujących co do ich nieprawidłowości, bowiem Sąd Rejonowy przeprowadził odpowiednio co do zakresu postępowanie dowodowe, w szczególności dopuszczając dowód z odpisu z księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 19 marca 2010 roku, sygn. akt 2820/09, umowy przeniesienia prawa własności przedmiotowego lokalu z dnia 6 grudnia 2010 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego.

Podkreślić należy, że Sąd Rejonowy przeanalizował szczegółowo dowody w oparciu o dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. i ocenił ich wiarygodność według własnego przekonania opartego o wszechstronną analizę zebranego w sprawie materiału, zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Wyprowadzone przez Sąd Rejonowy wnioski nie budzą zastrzeżeń.

Sąd Rejonowy- wskazując na orzecznictwo Sądu Najwyższego - dokonał właściwej wykładni art. 491 k.c. i art. 65 ust.1 w zw. z ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361 ze zm.), z tej przyczyny, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem **istotą hipoteki jest, że obciąża ona nieruchomość, bez względu na to czyją stała się własnością. Powrotne przeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu na powodów** – w następstwie odstąpienia przez nich od umowy sprzedaży K. Ś. - **nastąpiło dopiero w wyroku zaocznym Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 19 marca 2010 roku i aktu notarialnego z dnia 10 grudnia 2010 roku i nie spowodowało wygaśnięcia ustanowionej na tej nieruchomości hipoteki przymusowej.** Nie jest istotne, że własność lokalu nie była obciążona hipoteką w dacie sprzedaży tego lokalu K. Ś.. Istotne jest, że hipoteka ta obciąża własność lokalu w chwili powrotnego jego przeniesienia przez K. Ś. na powodów.

Sąd Rejonowy nie naruszył również art. 5 k.c., bowiem w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uwzględnienie powództwa z tej przyczyny, że jest ono zgodne z zasadami współzycia społecznego nie jest dopuszczalne, bowiem roszczenie, którego źródłem jest art. 10 u.k.w.h., to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego. Jest to szczególna odmiana powództwa o ustalenie. Skoro jest to sprawa w istocie **o ustalenie prawa, to nie dochodzi od strony przeciwnej do żadnego świadczenia, czyli wykonywania prawa**, co jest przesłanką stosowania art. 5 k.c. Stanowi ją dopiero czynienie ze swego prawa użytku w sensie obowiązku na jego podstawie świadczenia drugiej strony. Doprowadzenie księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej ma cel nadrzędny i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości uwzględnienia takiego powództwa tylko z tej przyczyny, że jest ono zgodne z zasadami współzycia społecznego (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 sierpnia 2006 roku, sygn. akt IV CSK 113/06).

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 102 k.p.c., bowiem dla zastosowania powyższego przepisu niewystarczające jest powoływanie się przez powodów na trudną sytuację materialną. Powodowie nie wykazali, aby wystąpił w tej sprawie szczególnie uzasadniony przypadek, który uzasadniałby odstąpienie od obciążenia kosztami strony przegranej spór, poza ciężką sytuacją majątkową powodów.

Zasadny natomiast jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z § 7 (a nie jak w apelacji § 8) pkt. 8 w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2011 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz.1349 ze zm.), bowiem stawka minimalna za prowadzenie sprawy o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wynosi

50% stawki obliczonej na podstawie § 6 od wartości prawa dotkniętego niezgodnością, to jest 1.200 zł w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I, a na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałym zakresie jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c.