

## UZASADNIENIE

W dniu 1 lipca 2015r. wnioskodawca – BP (...) Oddział w Polsce złożyła wniosek , w którym żądała rozszerzenia treści hipoteki umownej w wysokości 150.000 zł, wpisanej na rzecz wnioskodawcy w dziale IV księgi wieczystej (...), poprzez dodanie do istniejącego wpisu informacji, że hipoteka zabezpiecza także mające powstać w przyszłości wierzytelności wynikające z art. 5 §1 ust.11 i 14 , art. 8 §3, art.9, art. 14 oraz art. 25 § 2 ust.4 umowy franchisingowej z dnia 9 maja 2003r. z późniejszymi zmianami, wraz z kwotą ewentualnych ustawowych odsetek za opóźnienie. Do wniosku dołączono umowę zatytułowaną zmiana treści hipoteki zawartą w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2015r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek o wpis.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...).Właścicielem tej nieruchomości jest B. B., natomiast w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna na rzecz BP (...) Oddziału w Polsce. Hipoteka wpisana została na podstawie aktu notarialnego – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 25 sierpnia 2014r. Rep. A nr 40682014.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji podniósł, że w przedmiotowej sprawie do wniosku o zmianę treści wpisu hipoteki wnioskodawca dołączył umowę zawartą w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wpis hipoteki nastąpił na podstawie oświadczenia właścicielki nieruchomości obciążonej złożonego w formie aktu notarialnego. W ocenie Sądu I instancji, zmianę treści hipoteki należy traktować jako zmianę umowy o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, dlatego też stosownie do art. 77 k.c. do umowy zmieniającej wymagane jest zachowanie takiej samej formy jak dla ustanowienia obciążenia. Zatem, w sytuacji gdy hipoteka została wpisana na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości zawartego w formie aktu notarialnego , zmiana tej hipoteki wymaga także oświadczenia właściciela nieruchomości złożonego w formie aktu notarialnego.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu I instancji wniosek o wpis podlega oddaleniu, bowiem wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentu mogącego stanowić podstawę dokonania wpisu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu :

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 248 ust.1 k.c. w zw. z art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię, wyrażająca się w przyjęciu, że zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego – hipoteki , nie została dokonana w formie prawem przewidzianej dla zmiany treści hipoteki ;
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626<sup>9</sup> w zw. z art. 626<sup>2</sup> k.p.c. poprzez uznanie, że wniosek o wpis zmiany treści hipoteki nie zasługiwał na uwzględnienie , w sytuacji gdy z dokumentów dołączonych do wniosku wynikało, że nie istnieją przeszkody do dokonania wpisu i brak jest jakichkolwiek podstaw do oddalenia wniosku;
3. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego , skutkujące błędnym przyjęciem, że niespełnione zostały warunki formalne do dokonania wpisu.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem i zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co na stępuje :**

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej, Sąd I instancji prawidłowo zastosował zarówno przepisy postępowania cywilnego jak też prawa materialnego.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że w rozpoznawanej sprawie nie było podstawy do dokonania wpisu zgodnego z wnioskiem. Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 626<sup>2</sup> k.p.c.

Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten ściśle wyznacza kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zatem, w sytuacji gdy Sąd I instancji rozpoznał wniosek o wpis w oparciu o treść wniosku, załączonego do wniosku dokumentu oraz treść księgi wieczystej, nie sposób zarzucić Sądowi I instancji naruszenie przepisu art. 233 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie jest okolicznością niekwestionowaną przez skarżącą było, że wpis hipoteki nastąpił na podstawie oświadczenia właścicielki nieruchomości złożonego w formie aktu notarialnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, rację ma Sąd I instancji, że zmianę treści hipoteki należy traktować jako zmianę umowy o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Stosownie do art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Przy ustanowieniu hipoteki oświadczenie woli właścicielki nieruchomości zostało złożone w formie aktu notarialnego, a oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego mogło być złożone w, stosownie do treści art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( t.j. Dz.U. z 2013r. , poz. 707, ze zm.), w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Przepis art. 248 §1 k.c. stanowi jedynie, że do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążanej, natomiast co do formy tej umowy zastosowanie mają reguły opisane dyspozycją art. 245 § 2 k.c. w zw. z art. 77 §1 k.c.

Rację ma zatem Sąd I instancji, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku oświadczenia właścicielki nieruchomości co do zmiany treści umowy o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego. Brak tego dokumentu stanowił zatem przeszkodę do dokonania wpisu, skutkującą oddaleniem wniosku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.