

Sygn. akt VIII C 272/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant : st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2021 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko Miasto Ł.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki M. T. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

Sygn. akt VIII C 272/21

UZASADNIENIE

Powódka M. T. wystąpiła z powództwem przeciwko Miastu Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że hipoteka do kwoty 149.600 zł wpisana w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu wraz z odsetkami ustawowymi- po jej waloryzacji wraz z odsetkami od nieterminowego zwrotu i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego wygasła i podlega wykreśleniu. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 17 lutego 2014 roku kupiła od Miasta Ł. lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł., przy czym jako dotychczasowemu najemcy tego lokalu została jej udzielona bonifikata.

Zgodnie z umową zawartą w formie aktu notarialnego pozwany mógł żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na dzień wymagalności. W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu bonifikaty w przypadku ewentualnego zbycia lokalu lub zmiany jego przeznaczenia przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy w księdze wieczystej.

Powódka wskazała, że do chwili obecnej nie zbyła nabytego z bonifikatą lokalu ani nie zmieniła jego przeznaczenia i nadal jest jego jedynym właścicielem.

Po ponad 6 latach od daty zakupu tj. w dniu 26 maja 2021 roku powódka złożyła w Urzędzie Miasta Ł. wniosek o wyrażenie zgody wierzyciela na wykreślenie hipoteki. Jednakże w odpowiedzi na powyższy wniosek pozwany wezwał powódkę do złożenia pisemnego oświadczenia o sposobie wykorzystania lokalu w trakcie pięcioletniego

okresu karencji. Powódka zastosowała się do powyższego wezwania i wskazała, że w lokalu nie była prowadzona działalność gospodarcza oraz że lokal był przedmiotem najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe na rzecz określonych osób fizycznych, nadto nie doszło do zmiany przeznaczenia lokalu. Wskazała również, że środki finansowe uzyskane z wynajmu mieszkania w Ł. przeznaczyła w całości na najem mieszkania w W., tzn. na najem lokalu przeznaczonego na jej własne cele mieszkaniowe. Kwoty uzyskane z wynajmu mieszkania w Ł. wystarczyły jedynie na pokrycie części kosztów utrzymania mieszkań w W., co wynika z faktu, że czynsze najmu mieszkań w W. są znacznie wyższe. Pozwany jednak odmówił wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej opisanej hipoteki do czasu zakończenia postępowania o zwrot bonifikaty. Jednakże postępowanie o zwrot bonifikaty nie zostało do chwili obecnej wszczęte.

Powódka wskazała, że decyzja o wynajmie mieszkania w Ł. i wynajęciu mieszkania w W. spowodowana była tym, że w garażu usytuowanym nieopodal przedmiotowego lokalu zginął tragicznie ojciec powódki, z czym powódka nie mogła sobie poradzić. Przechodzenie kilka razy dziennie obok miejsca tragedii działało destrukcyjnie na sferę psychiczną powódki, która podjęła nawet leczenie psychiatryczne i psychologiczne w toku którego polecono powódce zmianę otoczenia, co jednocześnie zbiegło się z możliwością podjęcia pracy zarobkowej w W..

Pełnomocnik powódki wskazał, że ziściły się przesłanki do wykreślenia wygasłej hipoteki. Podkreślił, że Miasto Ł. może żądać zwrotu bonifikaty jedynie w razie spełnienia się dwóch przesłanek, mianowicie zbycia przedmiotowego lokalu lub zmiany przeznaczenia przed upływem 5 lat od daty nabycia, zaś żadna z powyższych przesłanek na gruncie niniejszego postępowania nie ziściła się. Wskazał, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, pociągnęło za sobą wygaśnięcie hipoteki, a to z kolei wykreowało po stronie pozwanego obowiązek dokonania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, w tym obowiązek wydania pisemnej zgody na dokonanie tej czynności przed sądem wieczystoksięgowym, czego pozwany i odmówił.

Mając powyższe okoliczności na uwadze doszło do niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, polegająca na tym, że w księdze wieczystej lokalu figuruje hipoteka, która w rzeczywistości już nie istnieje, gdyż wygasła z mocy prawa na skutek upływu pięcioletniego okresu karencji.

(pozew k. 6-10)

W odpowiedzi na pozew pozwany reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Pełnomocnik pozwanego potwierdził okoliczności zawarcia z powódką umowy na podstawie której powódka nabyła od pozwanego własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W umowie w formie aktu notarialnego wartość rynkowa lokalu została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 108.400 zł. Od ceny sprzedaży została udzielona powódce bonifikata w wysokości 90 % oraz bonifikata w wysokości z tytułu jednorazowej wpłaty ceny gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego oraz bonifikata w wysokości 92% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego h=gruntu. Łączna kwota udzielonych powódce bonifikat wyniosła kwotę 100.033,26 zł. W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami ustawowymi od nieterminowego wraz z kosztami postępowania powódka ustanowiła na rzecz pozwanego hipotekę do kwoty 146.600 zł. I obciążyla nią nabyty lokal.

Pismem z dnia 26 maja 2020 roku powódka złożyła do Urzędu Miasta wniosek o wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej przedmiotowy lokal zaś wobec tego że powódka w piśmie tym wskazała inny adres zamieszkania niż adres nabytego lokalu z bonifikatą, pozwany wezwał ją pismem z dnia 4 czerwca 2020 roku do dodatkowego oświadczenia w przedmiocie sposobu wykorzystywania lokalu w trakcie trwania pięcioletniego okresu karencji w szczególności do wskazania czy w lokalu była prowadzona działalność gospodarcza, kto zamieszkiwał lokal oraz czy lokal był przedmiotem użyczenia czy najmu. W. tego, że powódka wynajmowała przedmiotowy lokal osobom fizycznym pozwany odmówił udzielenia zgody na wykreślenie hipoteki i poinformował powódkę, że wykreślenie hipoteki nie będzie możliwe do czasu zakończenia postępowania o zwrot bonifikaty. Pozwany wezwał powódkę

do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty wynoszącej 100.133,29 zł z uwagi na to, że powódka wynajmowała przedmiotowy lokal innym osobom w terminie 60 dni od daty otrzymania wezwania. Powódka odebrała pismo w dniu 22 marca 2021 roku termin do zwrotu upływa jej w dniu 21 maja 2021 roku.

Wskazał, że powództwo jest niezasadne bowiem do chwili obecnej nie wygasła wierzytelność przysługująca pozwanemu o zwrot bonifikaty udzielonej powódce przy sprzedaży przedmiotowego lokalu, tym samym brak jest podstaw do wykreślenia z księgi wieczystej. W. zabezpieczona hipoteką nadal istnieje nie uległa przedawnieniu i będzie dochodzona od powódki na drodze sądowej w przypadku nie zastosowania się przez powódkę do wezwania do zapłaty. Wskazał, że powódka wykorzystywała nabyty z bonifikatą lokal mieszkalny na inne cele niż uzasadniające udzielenie tej bonifikaty. Celem udzielenia powódce bonifikaty było umożliwienie jej stabilnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w nabytym lokalu. Bonifikata miała ułatwić powódce zakup lokalu dzięki czemu mogła ona znacząco poprawić swoją sytuację mieszkaniową poprzez uzyskanie tytułu własności lokalu, stanowiącego jej centrum życiowe. Jednakże w okresie 5 lat od nabycia lokalu powódka nie wykorzystywała przedmiotowego lokalu lokal ten był przez powódkę wynajmowany osobom trzecim. dzięki czemu mogła ona poprawić

(odpowiedź na pozew k. 58-60)

Pismem z dnia 27 maja 2021 roku (data wpływu do Sądu) pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Pełnomocnik powódki podniósł, że z treści umowy sprzedaży nie można wysnuć wniosku, że pozwana została poinformowana o treści art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeszcze raz podkreślił, że w przedmiotowej sprawie ziściły się przesłanki do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu. Powódka nie zbyła lokalu i ani nie przeznaczyła go na cele inne niż uzasadniające przyznanie bonifikaty, bowiem całość środków uzyskanych z najmu przedmiotowego lokalu przeznaczyła na wynajęcie dla siebie innego lokalu na cele mieszkaniowe.

W., że przeprowadzka powódki do W. była spowodowana podjęciem pracy zarobkowej oraz stanem psychicznym powódki powodującym konieczność zmiany otoczenia.

(pismo procesowe k. 76- 78)

Do końca postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k.)

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka na podstawie umowy z dnia 17 lutego 2014 roku nabyła od pozwanego lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział (...) w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). Wartość przedmiotowego lokalu ustalono na kwotę 108.400 zł i przy sprzedaży udzielono powódce na podstawie uchwały LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 kwietnia 1998 roku 90% bonifikaty, pozostała do zapłaty kwota 10.840 zł. która wyniosła 84 456,90 zł. Przed podpisaniem umowy pozwana została poinformowana przez notariusza o skutkach wynikających z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z par 4 umowy oznaczona cena sprzedaży wobec jednorazowej zapłaty, po zastosowaniu bonifikaty 20% wynosiła 8.672 zł i została zapłacona przed zawarciem umowy.

Stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami., pozwany był uprawniony do żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji na dzień wymagalności zwrotu, w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu lub zmiany jego przeznaczenia przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy.

Powódka w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu lub zmiany jego przeznaczenia na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty zobowiązana była do zwrotu kwoty z tytułu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji na dzień wymagalności zwrotu .

W celu zabezpieczenia wierzytelności pozwanego z tytułu zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami ustawowymi od nieterminowego zwrotu i kosztami postępowania owódka ustanowiła na rzecz pozwanego hipotekę do kwoty 149.600 zł i pobciążyła nią lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...).

(umowa k. 11- 19, księga wieczysta k. 20-24 protokół k. 62-62v.)

Powódka w dniu 26 maja 2020 roku złożyła w U. miasta Ł. wniosek o wyrażenie zgody na wykreślenie ustanowionej na przedmiotowym lokalu hipoteki z uwagi na upływ 5 letniego terminu karencji od daty sprzedaży przedmiotowego lokalu. We wniosku jako swój adres zamieszkania wskazała ul. (...) w W..

(wniosek k. 26)

Pozwany w nawiązaniu do wniosku powódki wezwał ją do złożenia pisemnego oświadczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, w przedmiocie sposobu wykorzystania przedmiotowego lokalu w trakcie trwania pięcioletniego okresu karencji, w szczególności do wskazania czy czy w lokalu prowadzona była działalność gospodarcza, kto zamieszkiwał w lokalu czy lokal był przedmiotem użyczenia lub najmu.

(pismo k. 27)

W odpowiedzi na powyższe powódka oświadczyła , że ów lokal był przedmiotem najmu następujących osób fizycznych:

- w okresie od 1 kwietnia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku A. M. (1);
- w okresie od 1 lipca 2014 roku do 30 czerwca 2015 roku M. S.;
- w okresie od 1 lipca 2015 roku do 31 marca 2017 roku P. K.;
- w okresie od 1 kwietnia 2017 roku do 30 listopada 2017 roku A. M. (2) i P. B.;
- w okresie od 30 stycznia 2018 roku do 31 maja 2018 roku E. R. i K. P.;
- w okresie od 1 czerwca 2018 roku do 31 maja 2019 roku M. K..

Powódka oświadczyła, że lokal wynajmowany był jedynie na cele mieszkaniowe, woec czego nie doszło do zmiany przeznaczenia lokalu uzasadniająco obowiązek zwrotu udzielonej powódce bonifikaty. Środki finansowe pochodzące z najmu przedmiotowego lokalu wykorzystywane były na wynajem lokalu w W. przeznaczonego na cele mieszkaniowe, i starczały jedynie na pokrycie części kosztów związanych z utrzymaniem mieszkań powódki w W..

(pismo k. 28, umowy najmu k. 29-31, 32-33, 34-38, 39-42,43-46, 47-50)

Pozwany pismem z dnia 24 lipca 2020 roku nie wyraził zgody na wykreślenie hipoteki w kwocie 149.600 zł ustanowionej jako zabezpieczenie wierzytelności na przedmiotowym lokalu z tytułu zwrotu bonifikaty po jej zwaloryzowaniu wraz z odsetkami ustawowymi od nieterminowego zwrotu i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego. Pozwany wskazał, że wydanie zgody na wykreślenie hipoteki nie będzie możliwe do czasu zakończenia postępowania o zwrot bonifikaty.

(pismo k.51)

Pozwany wobec wszczęcia postępowania o zwrot bonifikaty udzielonej na rzecz nabywcy przedmiotowego lokalu zwrócił się do Urzędu Statystycznego w Ł. o ustalenie kwoty stanowiącej równowartość udzielonej powódce bonifikaty. Kwota udzielonej powódce bonifikaty po jej zwaloryzowaniu wynosi 100.133,29 zł.

(pisma k.66, 68)

Pozwany pismem z dnia 8 marca 2021 roku, doręczonym dnia 22 marca 2021 roku, wezwał powódkę do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania tj. od dnia 21 października 2010r.

W uzasadnieniu wskazano, że z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego wynika, że przedmiotowy lokal mieszkalny w trakcie trwania okresu karencji został wykorzystany na inne cele.

(wezwanie k. 69, potwierdzenie doręczenia k. 70)

Zanim powódka nabyła w drodze umowy przedmiotowy lokal powódka zamieszkała w nim z dziadkiem w celu pomocy wzajemnej. Po śmierci dziadka, mieszkanie zostało w administracji przepisane na powódkę. Powódka mieszkała w nim sama przez rok. W 2013 roku w okolicy przedmiotowego mieszkania ojciec powódki popełnił samobójstwo. Z uwagi na stan psychiczny powódka podjęła leczenie psychiatrycznie i psychologicznie i przebywała na długotrwałym zwolnieniu lekarskim. W 2014 roku powódka znalazła pracę w W.. W trakcie terapii zalecono powódce zmianę otoczenia i miejsca zamieszkania. Powódka przeniosła się do W., gdzie kontynuowała terapię i stan jej zdrowia zaczął ulegać poprawie. Całą kwotę jaką uzyskiwała z najmu przedmiotowego lokalu przeznaczała na koszt wynajęcia mieszkania w W., nie najmowała przedmiotowego lokalu w celach zarobkowych. Powódka nabyła przedmiotowy lokal na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, przeprowadzka do W. miała być jedynie tymczasowa, na okres terapii. Pracę zarobkową podjęła w W. na początku lutego 2014 roku, zamierzając początkowo dojeżdżać do pracy. Decyzję o przeprowadzce podjęła gdy spostrzegła, że w (...) życie powódki zaczyna się układać. Powódka w 2018 roku zakupiła na kredyt wcześniej wynajmowane mieszkanie w W., w którym obecnie zamieszkuje wraz z dzieckiem i mężem.

(zeznania powódki 00:05:39-00:16:05 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 6 czerwca 2021 roku k.)

Sąd zważył, co następuje:

Zgłoszone powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie pozwu oparte zostało o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Zgodnie z jego treścią 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.

Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest sui generis powództwem o ustalenie (art. 189 kpc), od którego odróżnia je wprawdzie odmiennosc podstawy prawnej i funkcji, ale upodabnia przesłanką interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Jakkolwiek w doktrynie i orzecznictwie sądowym wyrażane są różne zapatrywania co do charakteru tego powództwa, to stwierdzić należy, iż niezależnie od wyjaśnienia jego charakteru przy rozpoznaniu tego typu sprawy przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Powództwo z art. 10 w/w ustawy służy jednocześnie obaleniu domniemania ustanowionego w art. 3 tej ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa zatem na stronie powodowej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 roku sygn. akt IV CSK 309/11, publ. LEX nr 1125290).

W piśmiennictwie podkreśla się, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż treść działu IV księgi wieczystej jest w chwili obecnej zgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami bezsporny, a spór dotyczył interpretacji treści art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014.518 j.t.).

Powódka na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nabyła od pozwanego lokal mieszkalny z 90% bonifikatą. W treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w formie aktu notarialnego, został zawarty zapis, iż stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami., pozwany był uprawniony do żądania zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji na dzień wymagalności zwrotu, w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu lub zmiany jego przeznaczenia przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a wyżej określonego (w art. 68 ust. 2) zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem art. 68 ust. 2b (tj. odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia);
- zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Mając na uwadze ustalenia faktyczne poczynione w toku niniejszego postępowania jednoznacznie uznać należy, że wierzytelność pozwanego o zwrot bonifikaty po jej waloryzacji jest wymagalna i nieprzedawniona, zatem zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami ustawowymi od nieterminowego wraz z kosztami postępowania powódka ustanowione na rzecz pozwanego w postaci hipoteki do kwoty 146.600 zł obciążającej nabyty lokal jest zgodne z aktualnym stanem prawnym.

Ewentualne roszczenie powódki przeciwko pozwanemu o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że hipoteka do kwoty 149.600 zł wpisana w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu wraz z odsetkami ustawowymi- po jej waloryzacji wraz z odsetkami od nieterminowego zwrotu i kosztami

postępowania sądowego i egzekucyjnego wygasła i podlega wykreśleniu ukonstytuuje się najwcześniej dopiero w dacie zakończenia postępowania o zwrot udzielonej bonifikaty.

Skoro zatem ustalony przez Sąd- w wyniku przeprowadzenia postępowania dowodowego – stan faktyczny i prawny nie jest sprzeczny z aktualnymi wpisami w księdze wieczystej przedmiotowego lokalu, to należało oddalić żądanie uzgodnienia tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka proces przegrała w całości, zatem winna ponieść koszty z nim związane. Na koszty procesu należne pozwanemu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.700 (§ 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).