

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 4 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dokonał w dziale IV księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 133.255,90 złotych na udziale L. D. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 12 września 2011 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt XIII GNc 4377/11.

Apelację od powyższego wpisu, zaskarżając go w całości, wnieśli uczestnicy postępowania L. D. i M. D..

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia, któremu zarzucili naruszenie art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece i oddalenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Nadto skarżący wnieśli o obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli szereg okoliczności mających świadczyć o nieprawidłowości zaskarżonego wpisu.

Przede wszystkim skarżący podnieśli, że w ich ocenie żaden z dłużników nie został prawidłowo ujawniony w przedmiotowej księdze wieczystej. Nadto w ocenie skarżących hipoteka przymusowa została wpisana na całości nieruchomości, pomimo, że współwłaścicielami nieruchomości są poza dłużnikami inne osoby nie będące dłużnikami.

Skarżący podnieśli wreszcie, że do dokonania wpisu hipoteki przymusowej konieczny jest dokument uprawniający do egzekucji przeciwko wszystkim osobom wpisanym w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...). W jej dziale II jako właściciele są ujawnieni: Z. F. w 8/12 częściach, L. D. w 1/6 części, M. D. w 1/12 części i D. D. w 1/12 części (dowód – dział I i II księgi wieczystej (...)).

We wniosku z dnia 28 lutego 2014 roku wnioskodawca (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zażądała dokonania wpisów:

- L. D. jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości w 1/6 części;
- M. D. jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości w 1/12 części;
- hipoteki przymusowej w kwocie 133.255,90 złotych na udziale L. D. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 12 września 2011 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt XIII GNc 4377/11. (dowód – wniosek wraz z załącznikami k. 177 – 197).

Wpisem z dnia 4 marca 2014 roku referendarz sądowy uwzględnił wnioski o ujawnienie L. D. jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości w 1/6 części oraz M. D. jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości w 1/12 części. Nadto dokonał wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 133.255,90 złotych na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 12 września 2011 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt XIII GNc 4377/11 na udziałach L. D. i M. D. (dowód – zawiadomienie o wpisie k. 199 – 200).

Od dokonanego przez referendarza sądowego wpisu jednobrzmiące skargi wnieśli L. D. i M. D.. Zaskarżyli oni dokonany wpis w przedmiocie dokonania wpisu hipoteki przymusowej wnosząc o oddalenie wniosku o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej (dowód – skargi k. 219 – 221 i 226 – 228).

Rozpoznając sprawę na skutek wywiedzionych skarg w dniu 4 lipca 2014r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zmienił wpis dokonany przez referendarza sądowego w ten sposób, że w dziale IV księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) wykreślił wpis hipoteki przymusowej w kwocie 133.255,90 złotych na udziale M. D. pozostawiając w mocy wpis tej samej hipoteki na udziale L. D., na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 12 września 2011 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt XIII GNc 4377/11 (dowód – zawiadomienie o wpisie k. 238).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Kognicję sądów merytorycznych obu instancji (sądu rejonowego - przy wpisie i sądu okręgowego - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu) reguluje przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c.. Wynika z niego, że w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu jest zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Zarzuty podniesione w wywiedzionej apelacji muszą być uznane za całkowicie chybione.

Zarzut obciążenia hipoteką całej nieruchomości świadczy wręcz o niezrozumieniu treści dokonanego wpisu. Z treści tego wpisu, jak i z aktualnej treści księgi wieczystej wynika bowiem w sposób oczywisty, że przedmiotowa hipoteka została wpisana jedynie na udziale w prawie własności należącym do L. D., a nie jak twierdzą skarżący na całą nieruchomość.

Po drugie, wbrew twierdzeniom apelacji, zarówno prawo własności M. D. jak i L. D. są ujawnione w przedmiotowej księdze wieczystej.

Kwestionując istnienie wpisów prawa własności na ich rzecz skarżący powołali się na treść art. 398²² § 2 k.p.c., zgodnie z którym w razie wniesienia skargi orzeczenie referendarza sądowego traci moc.

Powyższy przepis nie znajduje jednak zastosowania w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Skarżącym umknął bowiem fakt, że w postępowaniu wieczystoksięgowym skutki wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego reguluje odmiennie przepis szczególny w postaci art. 518¹ § 3 k.p.c., zgodnie z którym w razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy. Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza.

Należy przy tym zauważyć, że w realiach niniejszej sprawy uwagi te mają w dużej mierze aspekt teoretyczny. Wnosząc bowiem skargi na orzeczenie referendarza sądowego skarżący wyraźnie wskazali, że dotyczą one jedynie wpisu hipoteki przymusowej. Przy tak zakreślonym zakresie zaskarżenia wpis prawa własności dokonany przez referendarza sądowego nie został zaskarżony i uprawomocnił się. Kwestia wpisu prawa własności nie była więc w ogóle przedmiotem rozpoznania Sądu Rejonowego oceniającego zasadność skarg na orzeczenie referendarza sądowego.

Również pozostałe podnoszone w apelacji argumenty, mające świadczyć o nieprawidłowości dokonanego wpisu hipoteki przymusowej muszą być uznane za nietrafne.

Możliwość ustanowienia hipoteki na ułamkowej części nieruchomości wynika wprost z przepisu art. 65 ust. 3 in principio ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako ukwh).

Nie budzi również wątpliwości, że możliwość taka rozciąga się również na hipotekę przymusową.

Podstawą wpisu hipoteki przymusowej może być między innymi tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w sądową klauzulę wykonalności (art. 776 zd. 2 k.p.c.). Wnioskodawca spełnił ten warunek przedkładając wraz z wnioskiem odpis nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 12 września 2011 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt XIII GNc 4377/11, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności przeciwko skarżącemu.

Pozbawionym podstaw prawnych jest przy tym wyrażony w apelacji pogląd prawny, że dla dokonania przedmiotowego wpisu wnioskodawca winien dysponować klauzulą wykonalności wystawioną przeciwko wszystkim ujawnionym współwłaścicielom nieruchomości.

Cytowane w apelacji postanowienie Sądu Najwyższego nie znajduje zastosowania w realiach niniejszej sprawy, gdyż zapadło w zupełnie odmiennym stanie faktycznym. Dotyczyło bowiem sytuacji, gdy nieruchomość, której wpis hipoteki miał dotyczyć była przedmiotem współwłasności łącznej (a więc bezudziałowej) małżonków.

W realiach niniejszej sprawy mamy natomiast do czynienia z zupełnie innym rodzajem współwłasności, a mianowicie z współwłasnością w częściach ułamkowych. Dla obciążenia udziału w prawie własności nie jest zaś wymagana zgoda pozostałych współwłaścicieli nieruchomości (art. 198 k.c.). Tym bardziej nie jest więc wymagane uzyskanie klauzuli wykonalności przeciwko pozostałym współwłaścicielom nieruchomości.

Podsumowując, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał wpisu do księgi wieczystej, stąd należało oddalić apelację uczestnika jako niezasadną na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. obciążając nimi skarżących jako stronę przegrywającą.

Zasądzona z tego tytułu kwota 60 złotych stanowi koszty zastępstwa adwokackiego wnioskodawcy w postępowaniu apelacyjnym ustalone na podstawie § 8 pkt 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).

Niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia nie uzasadnia przyznania wynagrodzenia w stawce innej niż minimalna.