

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi nr Dz. Kw 26394/14 w sprawie z wniosku (...) spółki z o.o. Spółki komandytowej z siedzibą w W. z udziałem (...) Spółki z o.o. (...) Spółki komandytowej z siedzibą w Ł. w likwidacji orzekając na skutek skargi uczestniczki na wpis referendarza sądowego z dnia 23 maja 2014 utrzymał w mocy, dokonany w dziale IV księgi wieczystej (...) na podstawie postanowienia Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2014 roku sygn. akt I A Cz 78/14 wydanego w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia PRO-EN Spółki o.o. Spółki komandytowej z siedzibą w W., wpis hipoteki przymusowej na rzecz (...) Spółki z o.o. Spółki komandytowej z siedzibą w W., do kwoty 2.102.712,50 złotych na udziale nr 3. wynoszącym (...) części nieruchomości należącym do uczestniczki postępowania.

Jak wyjaśniono w uzasadnieniu orzeczenia skarżąca, w skardze na wpis dokonany przez referendarza, wywodziła, że doszło do rażącego naruszenia art. 67 w zw. z art. 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, a to poprzez wpisanie hipoteki przymusowej na nieruchomości, która na datę wpisu nie była już przedmiotem własności dłużnika, wskazanego w postanowieniu sądu. Skarżąca zarzuciła także rażące naruszenie przepisu art. 155 k.c. poprzez pominięcie okoliczności, że przed datą złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej tj. w dniu 7 kwietnia 2014 r. nieruchomość nabyły osoby trzecie w 2011 i 2012 roku, nie będące dłużnikiem ani rzeczowym ani osobistym uprawnionym do żądania wpisu hipoteki przymusowej. Zdaniem skarżących w zaistniałym stanie rzeczy rozstrzygnięcie referendarza sądowego nie mogło się ostać jako naruszające prawo i uprawnienia nowych nabywców.

Sąd Rejonowy ustalił, że we wniosku z dnia 7 kwietnia 2014 roku wnioskodawca wniósł o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej o wysokości 2.102.712,50 złotych na udziale (...) Spółki z o.o. (...) Spółki komandytowej z siedzibą w Ł. na podstawie postanowienia Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2014 roku sygn. akt I A Cz 78/14. W dniu 23 maja 2014 roku referendarz sądowy dokonał wpisu hipoteki przymusowej, obciążającej udział nr 3 wynoszący (...) części, należący do uczestniczki postępowania na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,0482 ha. Współwłaścicielem tej nieruchomości jest (...) Spółka z o.o. (...) Spółka komandytowa z siedzibą w Ł. do (...) części (udział nr 3). W dziale III wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w związku z tym, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 8 sierpnia 2012 roku sygn. akt I Ns 332/12 o zniesienie współwłasności wyłącznymi właścicielami działki nr (...) są A. B. i J. B. po 1/2 części każdy z nich, zaś wyłącznymi właścicielami działki nr (...) są A. i P. małżonkowie G..

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że skarga nie może zostać uwzględniona, gdyż zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo. Wskazał, że przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. wskazuje wyraźnie na odmienną rolę sądu orzekającego w sprawach wieczystoksięgowych, od sądów orzekających w postępowaniu procesowym. Sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego; nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania. Z art.626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty i nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy nie ma możliwości ustalania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości i związany jest chwilą złożenia wniosku o wpis. Wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej. Przedmiotem badania są zatem dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę i treść księgi wieczystej (tak SN w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 roku III CZP 80/09). Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej. Stosownie do art. 109 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.) wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia (art.110 u.k.w.h.).

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka, zaskarżając je w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła:

- brak jakiegokolwiek podstawy faktycznej i materialnoprawnej do obciążania nieruchomości zabezpieczeniem w całości a nie na udziałach;

- rażące naruszenie art. 67 w zw. z art. 109 w zw. z art. 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku poprzez wpisanie hipoteki przymusowej do działu IV księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, która na datę wpisu hipoteki nie była już przedmiotem własności dłużnika objętego postanowieniem sądu;

- rażące naruszenie art. 155 k.c. poprzez pominięcie okoliczności, że przed datą wniosku o wpis hipoteki przymusowej, przedmiotową nieruchomość nabyły skutecznie podmioty trzecie w roku 2011 i 2012, nie będące dłużnikiem ani rzeczowym ani osobistym uprawnionym do żądania wpisu do hipoteki przymusowej.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i wykreślenie wpisu tego zabezpieczenia oraz złożyła wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych /apelacja – k. 801-808/.

Postanowieniem z dnia 22 września 2014 roku apelująca została zwolniona od opłaty sądowej od apelacji w kwocie 200,00 złotych /postanowienie – 806/ .

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko także prawidłowo i wyczerpująco uzasadnił. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu odwoławczego powielanie wyводу Sądu I instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do stanowiska apelacji.

Stanowisko to natomiast nie zasługuje na uwzględnienie.

Całkowicie chybnym jest bowiem zarzut wykroczenia przez referendarza sądowego poza granice wniosku i wpisanie hipoteki przymusowej nie na udziale, lecz na całości nieruchomości. W treści wpisu w polu „Udział (numer udziału w prawie)” wskazany jest bowiem udział nr 3, to jest ten, który w świetle treści księgi wieczystej należy do uczestniczki. Zarzut apelacji wyprowadzony w tej kwestii ocenić tym samym należy jedynie jako konsekwencję nietrafnego odczytania treści księgi wieczystej.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów apelacji wskazać natomiast trzeba na podniesiony już przez Sąd Rejonowy fakt, że kognicja sądu wieczystoksięgowego jest w znaczny sposób zawężona. Sąd bada sprawę w granicach wniosku, wyłącznie w oparciu o treść wniosku, załączników do wniosku i treść księgi wieczystej, a nadto rozpoznaje wnioski w kolejności wpływu. Od zasady tej ustawodawca nie przewidział wyjątków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma zatem możliwości ustalania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości i związany jest chwilą złożenia wniosku o wpis. Przedmiotem badania są zatem dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę i treść księgi wieczystej (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 roku III CZP 80/09 opubl. w OSNC 2010/6/84). Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze. Dlatego w sytuacji, gdy

aktualna na chwilę badania wniosku o wpis hipoteki przymusowej treść księgi wieczystej wskazuje, że właścicielem udziału wskazanego w orzeczeniu stanowiącym podstawę żądania wpisu jest podmiot wymieniony w tym orzeczeniu, uzasadnione jest dokonanie tego wpisu. Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny prowadzić postępowania, o którym mowa w przepisie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j.t. ze zm.) i ustalać z urzędu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Podkreślić zaś należy, że (...) Spółka z o.o. (...) spółka komandytowa z siedzibą w Ł. jest wpisana w dziale II księgi wieczystej (...) jako współwłaściciel do (...) części nieruchomości i ten udział został obciążony hipoteką przymusową na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia.

W tym stanie rzeczy argumentacja podniesiona w apelacji, sprowadzająca się do wskazywania, że przed datą złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej tj. w dniu 7 kwietnia 2014 r., nieruchomość nabyły osoby trzecie, nie będące dłużnikiem ani rzeczowym ani osobistym uprawnioną do żądania wpisu hipoteki przymusowej, z natury rzeczy nie mogła zatem podważyć prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia.

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