

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, rozpoznając skargę uczestnika postępowania na wpis w dziale III księgi wieczystej Nr (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dokonany przez referendarza sądowego w sprawie z wniosku Stowarzyszenia (...) w W. z udziałem Związku (...) w W., utrzymał w mocy zaskarżony wpis, ustalając, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Skarżący zarzucał orzeczeniu referendarza rozbieżność między treścią wniosku a treścią orzeczenia sądowego mającego stanowić podstawę wpisu, w którym to orzeczeniu wskazano, że wpis ostrzeżenia ma nastąpić w dziale II księgi wieczystej.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 16 lipca 2014 Stowarzyszenie (...) w W. złożyło wniosek o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej Nr (...) ostrzeżenia o toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi pod sygnaturą akt I C 233/14 postępowaniu o uzgodnienie treści tejże księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Do wniosku dołączono postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia poprzez dokonanie wpisu ostrzeżenia, jednak w treści tego orzeczenia wskazano, że ma ono zostać wpisane w dziale II przedmiotowej księgi. Referendarz sądowy dokonał żądanego wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), gdzie jako współwłaściciel do (...) części w dziale II ujawniony jest Związek (...) w W..

Zdaniem Sądu Rejonowego, złożona skarga nie była zasadna, a zaskarżony wpis należy uznać za prawidłowy. Zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), dział III księgi wieczystej przeznaczony jest m.in. na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń (z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek). Prawa i roszczenia ujawniane w dziale III muszą wynikać z ustawy, a takim przepisem ustawowym jest także art. 755 k.p.c. przewidujący w § 1 pkt. 5 udzielenie zabezpieczenia roszczeniu niepieniężnemu przez wpisanie ostrzeżenia w księdze wieczystej. Wnioskodawca dysponował tego rodzaju orzeczeniem o zabezpieczeniu, zatem za trafną decyzję, opartą o art. 626⁸ § 2 k.p.c., trzeba uznać dokonanie żądanego wpisu w dziale III księgi wieczystej. Sąd odnotował, że w myśl tego przepisu należy badać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, co oznacza konieczność stwierdzenia, czy orzeczenie będące podstawą dokonania wpisu zawiera wszystkie konieczne dane i czy nadaje się do tego celu pod względem technicznym, jednak równocześnie podniósł, że kognicją Sądu wieczystoksięgowego objęte jest też badanie tego orzeczenia pod względem jego „skuteczności prawnej”. Mając to na uwadze, Sąd wniosek uwzględnił, ponieważ w jego przekonaniu oczywistym było, że wpisy dotyczące ostrzeżeń dokonuje się w dziale III księgi wieczystej, a dział II przeznaczony jest tylko na wpisy prawa własności, współwłasności oraz użytkowania wieczystego. Uznając zatem wpis referendarza „(...) za jak najbardziej prawidłowy (...)”, Sąd I instancji na podstawie art. 518¹ § 3 k.p.c. utrzymał w mocy zaskarżony wpis, a o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Postanowienie to zaskarżył apelacją uczestnik postępowania, zaskarżając je w całości oraz wnosząc o uchylenie przedmiotowego wpisu, wykreślenie go z księgi wieczystej i oddalenie wniosku, a także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz skarżącego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 25 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej należy dokonać wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, podczas gdy z orzeczenia będącego podstawą wpisu wynika, że wpis ten ma nastąpić w dziale II księgi;
- art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) przez jego niezastosowanie i przyjęcie za podstawę wpisu załączonego do wniosku postanowienia o

zabezpieczeniu, podczas gdy z treści tego orzeczenia wynika, że wpis ostrzeżenia ma nastąpić w dziale II księgi wieczystej, a tym samym nie może być ono podstawą wpisu, o którym mowa w powołanym przepisie;

- art. 626⁹ k.p.c. przez jego niezastosowanie i dokonanie żadanego wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej, podczas gdy wniosek ten z uwagi na brak podstaw do dokonania wpisu winien był zostać oddalony;
- art. 626⁸ k.p.c. przez jego niezastosowanie i niezbadanie treści orzeczenia o zabezpieczeniu, co doprowadziło do dokonania wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu z naruszeniem przepisów prawa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, a podniesiona w niej argumentacja zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. przy rozpoznawaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej Sąd jest zobowiązany skonfrontować treść wniosku z załączonymi do niego dokumentami mającymi stanowić podstawę wpisu i z treścią księgi wieczystej, a art. 626⁹ k.p.c. nakazuje z kolei oddalić złożony wniosek, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania

Rację ma skarżący, że sąd wieczystoksięgowy jest w myśl art. 365 § 1 k.p.c. związany treścią prawomocnego orzeczenia sądowego i nie jest władny samodzielnie ustalać, że ma ono w rzeczywistości inną treść niż wynika to z jego literalnego brzmienia. W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi – z przyczyn, których zaistnienie nie podlega badaniu sądu wieczystoksięgowego żadnej instancji – nakazał wpisanie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym do działu II tej księgi, tymczasem wniosek Stowarzyszenia (...) w W. zmierzał do dokonania wpisu tej treści w dziale III. Sąd wieczystoksięgowy nie może skorygować tego postanowienia – choćby uważał, że popełniono przy jego wydaniu oczywistą omyłkę – i usunąć samodzielnie merytorycznej niezgodności pomiędzy nim a treścią złożonego wniosku (podobnie w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09, niepubl.). Nie ma z tym nic wspólnego poddanie kognicji tego sądu „skuteczności prawnej” orzeczenia mającego być podstawą wpisu, ponieważ – jak wynika z powołanego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia postanowienia SN z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 348/08, niepubl. – chodzi w tym wypadku o możliwość zadecydowania o odmowie dokonania wpisu, jeśli orzeczenie takie nie zawiera niezbędnych do tego elementów, co rzecz jasna nie łączy się w żadnej mierze z możliwością naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. i samodzielnym korygowaniem treści orzeczenia załączonego do wniosku o wpis. Podobnie w powołanym również przez Sąd meriti postanowieniu SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl., wyrażono słuszny pogląd, że sąd wieczystoksięgowy nie może rozważać merytorycznej zasadności załączonego do wniosku orzeczenia, bada jedynie, czy zawiera ono wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu, czy jest prawomocne, czy zawiera wzmiankę o wykonalności (jeżeli nie podlega wykonaniu w drodze egzekucji), a także, czy z przyczyn technicznych nadaje się do wpisu. Negatywna weryfikacja tych przesłanek pozwala sądowi wieczystoksięgowemu odmówić dokonania wpisu, jednak nie sposób wywieść stąd wniosku, że może on modyfikować treść mającego być podstawą wpisu orzeczenia tak, aby żądany wpis stał się możliwy.

Po wyłączeniu takiej ewentualności stwierdzić należy, że pomiędzy treścią wniosku a załączonym do niego dokumentem, które sąd wieczystoksięgowy miał obowiązek zbadać w oparciu o art. 626⁸ § 2 k.p.c., zachodziła tego rodzaju sprzeczność, która stanowiła przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. i uzasadniała tym samym oddalenie złożonego wniosku. Bezprzedmiotowe już w tej sytuacji są podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), ponieważ niezależnie od tego, czy podstawą ujawnienia orzeczenia może być postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia wydane w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a także od tego, w którym dziale księgi wieczystej winien był nastąpić ten wpis, złożony wniosek nie powinien być zostać uwzględniony z uwagi na to, że załączony do niego dokument w postaci orzeczenia sądowego nie uzasadniał dokonania żadanego wpisu.

Rezultatem powyższych rozważań musi być przyjęcie, że zaskarżona decyzja Sądu I instancji była nieprawidłowa, co uzasadnia konieczność jej zmiany w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Za właściwe rozstrzygnięcie, jakie Sąd meriti winien był wydać, rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego, należy uznać uchylene w całości dokonane przez tego referendarza wpisu wraz z nakazaniem jego wykreślenia z działu III przedmiotowej księgi wieczystej oraz oddalenie wniosku o dokonanie tego wpisu – w ten też sposób musiało zostać zmienione zaskarżone postanowienie. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do odstąpienia od zasady ponoszenia przez każdego z uczestników postępowania apelacyjnego kosztów związanych z jego udziałem w sprawie.

Jednocześnie na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. sprostowano z urzędu dostrzeżoną oczywistą omyłkę w zaskarżonym orzeczeniu, polegającą na wskazaniu w komparycji rozstrzygnięcia błędnego oznaczenia numeru Dziennika Kw nadanego postępowaniu toczącemu się przed referendarzem sądowym.