

## UZASADNIENIE

W dniu 4 czerwca 2019 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek Spółdzielni (...) w Ł. o wpisanie w księdze wieczystej KW (...) hipoteki przymusowej do kwoty 226.076,00 zł. Jako podstawę wpisu wskazano nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Łodzi – X Wydziału Gospodarczego z 27 maja 2019 roku w sprawie X GNc 405/19.

W dniu 28 października 2019 roku Referendarz Sądowy oddalił wniosek w całości z uwagi na brak wzmianki na nakazie zapłaty o wykonalności.

Skargę na powyższe orzeczenie wniósł wnioskodawca, podnosząc, że nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym stanowi z mocy prawa tytuł zabezpieczenia wykonalny bez nadania mu klauzuli wykonalności i natychmiast wykonalny po upływie terminu do zaspokojenia roszczenia.

W dniu 24 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi po uwzględnieniu skargi na orzeczenie referendarza dokonał wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 226.076,00 zł do księgi wieczystej nr (...).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisu prawa materialnego mającego wpływ na wynik sprawy, a to art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu i w konsekwencji dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która w chwili rozpoznania wniosku nie była własnością dłużnika, tj. P. Ś..

W konkluzji powyższego skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 226.076,00 do księgi wieczystej nr (...) oraz przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Łodzi.

Nadto skarżący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów w postaci:

a) wydruku księgi wieczystej nr (...) na okoliczność danych ujawnionych w KW nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz wzmianki ujawnionej w dziale I-O KW nr (...),

b) decyzji Nr A..I-B/7/08 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej z dnia 17 lipca 2008 roku na okoliczność:

- dokonania podziału działki nr (...) na działki o numerach (...) z momentem uprawomocnienia się decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej z dnia 17 lipca 2008 roku,

- przejścia wydzielonej działki nr (...) z mocy prawa na własność Miasta Ł. – po uprawomocnieniu się decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej z dnia 17 lipca 2008 roku,

- istnienia podstawy do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz katastrze nieruchomości w związku z dokonywanym podziałem nieruchomości,

c) decyzji Starosty B. z dnia 11 września 2012 roku na okoliczność:

- przyznania odszkodowania na rzecz pozwanego w związku z dokonywanym podziałem należącej do niego nieruchomości, dla której prowadzona jest KW nr (...),

- uprawomocnienia się decyzji A..I-B/7/08 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej z dnia 17 lipca 2008 roku,

d) aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na E. Ś. na okoliczność:

- przeniesienia na pozwanego przysługującego mu do działki nr (...) prawa własności w drodze darowizny na E. Ś. (2),
- zobowiązania notariusza do dokonania czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczysto księgowego obejmującego żądania sprostowania działu I-O księgi wieczystej nr (...) poprzez ujawnienie podziału, o którym mowa powyżej, a także odłączenia z ww. księgi wieczystej działki nr (...), założenia dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisania w dziale II nowo założonej księgi E. Ś. (2) jako właścicielki.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Księga wieczysta (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

W dziale II tej księgi wieczystej ujawniony jest P. Ś. jako właściciel nieruchomości.

W dniu 4 czerwca 2019 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek Spółdzielni (...) w Ł. o wpisanie w księdze wieczystej KW (...) hipoteki przymusowej do kwoty 226.076,00 zł. Jako podstawę wpisu wskazano nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Łodzi – X Wydziału Gospodarczego z 27 maja 2019 roku w sprawie X GNC 405/19 wydany przeciwko P. S..

W dniu 24 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi po uwzględnieniu skargi na orzeczenie referendarza dokonał wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 226.076,00 zł do księgi wieczystej nr (...).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż sąd wieczystoksięgowy związany jest zakresem kognicji zakreślonym przez dyspozycję art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie to sprowadza się do ustalenia, czy wniosek został złożony przez osobę do tego legitymowaną, czy odpowiada wymogom formalnym oraz czy okoliczności przytoczone we wniosku wraz z załączonymi dokumentami mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej. Kognicja wynikająca z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wiąże także Sąd II instancji w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, iż Sąd ten również obowiązany jest dokonać badania treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej i w oparciu o wynik tego badania rozstrzygnąć w przedmiocie zasadności apelacji.

Przyjmuje się, iż Sąd prowadzący księgę wieczystą, winien objąć swym badaniem także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia: swoją właściwość miejscową, zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wnioskodawcy oraz prawidłowość jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika. W tym miejscu należy jeszcze podkreślić, iż zgodnie z zasadą prawną Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. (III CZP 80/09, opubl. Biul.SN 2009/12/8), sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

W wyroku z dnia 30 października 2019 roku o sygn. akt V CSK 379/18 Sąd Najwyższy wskazał, że wpis hipoteki przymusowej jest ważny wstecznie od daty złożenia wniosku o ten wpis, gdy wzmianka o wpisie była umieszczona w księdze wieczystej, a więc nabywca nieruchomości, który zakupi ją bez sprawdzenia w księdze wieczystej jest stanu prawnego nie może powoływać się na brak wpisu w chwili zakupu – mimo wzmianki o wniosku dotyczącego hipoteki i kwestionować swój dług jako dłużnika rzeczowego.

Wobec powyższego należy wskazać, iż okoliczności przedstawiane przez skarżącego w kwestii zmiany właściciela nieruchomości przed dokonaniem wpisu pozostają bez znaczenia. Bowiem apelujący dopiero w dniu 4 grudnia 2019 roku przekazał w drodze darowizny prawo własności nieruchomości o nr (...) na rzecz E. Ś. (2), natomiast wpis hipoteki został dokonywany z datą złożenia wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, tj. z dniem 4 czerwca 2019 roku..

Należy wskazać, iż wnioskodawca załączył do akt księgi wieczystej KW nr (...) nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 23 maja 2019 roku wydany w sprawie o sygn. akt X GNC 405/19 przez Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy, celem zabezpieczenia roszczenia pozwu o zwrot pożyczki w kwocie 452.152,69 zł, z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Zgodnie z art. 492 § 1 i 3 k.p.c. nakaz zapłaty wydany postępowaniu nakazowym, stanowi z mocy prawa tytuł zabezpieczenia wykonalny bez nadania mu klauzuli wykonalności i natychmiast wykonalny po upływie terminu do zaspokojenia roszczenia. Z kolei art. 110 ustawy stanowi, że hipotekę przymusową można także uzyskać na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia. Dodatkowo należy wskazać, że celem hipoteki przymusowej jest zabezpieczenie realizacji stwierdzonej tytułem wykonawczym wierzytelności przez obciążenie nieruchomości dłużnika hipoteką. Przymusowy charakter tego obciążenia przejawia się tym, że podstawą i tytułem jego ustanowienia jest sam wniosek wierzyciela i określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym tytuł wykonawczy stwierdzający istnienie wierzytelności, będący aktem władzy państwowej. Z uwagi na tak określony charakter hipoteki przymusowej, jak i fakt, że obciąża ona prawo własności wbrew woli właściciela, należy ze szczególną ostrożnością badać dokumenty mające stanowić podstawę takiego obciążenia, a wszelkie wątpliwości i nieścisłości w tym przypadku nie mogą być rozstrzygane z góry na korzyść wierzyciela. Należy dodatkowo podnieść, iż przepis art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece określa niezbędne minimalne wymagania formalne w postępowaniu wieczystoksięgowym, obowiązujące przy dokonywaniu wpisów. Na gruncie tej regulacji zasadą jest notarialne potwierdzenie podpisu. Nie odnosi się ona jednakże do orzeczeń sądowych stanowiących podstawę wpisu, a także do innych dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. Takim zaś dokumentem jest niewątpliwie przedłożony przez skarżącego w niniejszej sprawie nakaz zapłaty. Ponadto należy stwierdzić, iż art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Powołany wyżej przepis wyznacza bowiem kognicję sądu pierwszej, jak i drugiej instancji. W odniesieniu do sądu odwoławczego oznacza to, że sąd ten bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona.

Dokonana przez Sąd Okręgowy kontrola prawidłowości zastosowania przez Sąd I instancji regulacji wynikających z art. 626<sup>2</sup> k.p.c. w związku z art. 626<sup>8</sup> k.p.c. nie wskazuje na to, aby normy te zostały naruszone.

Należy przypomnieć, iż zgodnie z treścią art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, 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).

W świetle powyższego nie ulega zatem wątpliwości, iż Sąd Rejonowy prawidłowo na skutek uwzględnienia skargi na orzeczenie referendarza dokonał wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV Księgi wieczystej nr (...). Wnioskodawca bowiem wbrew twierdzeniom skarżącego spełnił wszystkie przesłanki umożliwiające dokonanie wpisu.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Mając na uwadze, iż uczestnik przegrał proces, a wnioskodawca poniósł koszty związane z udziałem w postępowaniu apelacyjnym, należało zwrócić mu żądane koszty. Na koszty te składały się koszty pełnomocnika w sprawie w wysokości

120 zł., ustalone na podstawie § 5 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

O kosztach zastępstwa procesowego uczestnika P. Ś. z urzędu, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 11 pkt 5 i § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tj. z dnia 30 listopada 2018 r. Dz. U. z 2019 r. poz. 18). Na koszty te składały się koszty pełnomocnika z urzędu w wysokości 90 zł, podwyższone na podstawie § 4 ust. 3 rozporządzenia o wartość podatku VAT.