

Sygn. akt III Ca 674/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Małodobry SSO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca) SSO Tomasz Białka
-----------------	---

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2017r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Banku (...) w L.

przy uczestnictwie A. H.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 23 sierpnia 2017r., sygn. akt Dz. Kw. 4171/17

p o s t a n a w i a:

1. ***oddalić apelację;***

2. ***orzec, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

(...)

Sygn. akt III Ca 674/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 23.08.2017 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem, w trybie rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza sądowego oddalił wniosek Banku (...)w L. o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej w wysokości 4 308109,50 zł wpisanej na rzecz A. H. z ksiąg wieczystych nr (...), (...), (...). Zdaniem Sądu Rejonowego podstawy do wykreślenia wskazanych hipotek nie może stanowić wskazany przez wnioskodawcę wyrok Sądu Rejonowego w Zakopanem z 25.04.2016 r. w sprawie o sygn. akt I C 511/15, w którym Sąd orzekł o uzgodnieniu treści ksiąg wieczystych nr (...), nakazując wykreślenie z działów IV wymienionych ksiąg, hipoteki przymusowej łącznej w wysokości 4 308109,50 zł. Zdaniem Sądu wyrok ten mógł stanowić podstawę wyłącznie do wykreślenia hipotek w księgach wieczystych, których

dotyczył. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, tę okoliczność jako samodzielną podstawę do oddalenia wniosku wskazując, że dokonanie wykreślenia w innych współobciążonych księgach wieczystych niż objęte treścią sentencji wskazywanego orzeczenia, nie jest możliwe.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniósł wnioskodawca. Zaskarżając orzeczenie w całości zarzucił naruszenie art. 518¹ § 3 k.p.c. z uwagi na wydanie przez Sąd I instancji postanowienia oddalającego wniosek, w sytuacji gdy został on już oddalony orzeczeniem referendarza z 26.06.2017 r. Apelujący wywodził, że zgodnie z przywołanym przepisem w razie wniesienia skargi na wpis dokonany przez referendarza w księdze wieczystej, nie traci on mocy, a rozpoznający sprawę sąd zmienia ów wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, w 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.

Ponadto wskazano na naruszenie przepisu art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na zaniechaniu dokonania pełnego i prawidłowego zbadania treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz księgi wieczystej, w tym przede wszystkim oświadczenia Banku (...)
w L., iż przedmiotowa hipoteka wygasła w całości wskutek zapłaty wierzytelności, którą zabezpieczała, czego potwierdzeniem jest wyrok SR
w Z. z 25.04.2016 r. w sprawie o sygn. akt I C 511/15, zalegający w aktach księgi wieczystej (...).

Apelujący wywodził przytaczając liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego, że zdarzenie mające stanowić podstawę wpisu musi być badane przez sąd prowadzący księgę wieczystą nie tylko pod względem formalno-prawnym, ale również z uwagi na materialną skuteczność. (orzecz. SN : postanowienie z 21.07.2010 r., III CSK 322/09, uchwała z 10.11.1995 r., III CZP 158/95). Ocena ta winna się dokonać wyłącznie w oparciu o treść i formę dokumentów dołączonych do wniosku, treści dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, z wyłączeniem innych środków dowodowych (uchwała SN z 22.05.1996 r., III CZP 50/96). Przeszkoda materialno- prawna do dokonania wpisu zachodzi natomiast wówczas, kiedy dokument spełnia wymagania co do formy, ale w zestawieniu ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej czyni wpis bezzasadnym (orzeczenia SN III CSK 5/05, z 27.04.2001 r., III CKN 372/00).

Odwołując się do tych poglądów apelujący wskazał, że z istoty hipoteki przymusowej łącznej wynika konieczność przyjęcia jednakowego rozwiązania w stosunku do wszystkich nieruchomości, na których hipoteka taka ciąży. W tym zakresie skarżący odwołał się do regulacji § 11 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r., w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, nakazujących sądowi w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, ujawnienie tego faktu z urzędu w pozostałych księgach wieczystych.

Wskazując na te uchybienia apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości oraz dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest w ocenie Sądu Okręgowego niezasadna.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do kwestii związanej z zarzutem naruszenia przepisu art. 518¹ § 3 k.p.c. W tym zakresie stwierdzić należy, że chociaż apelujący przytacza prawidłowo treść wskazanego przepisu, to jednak nie wyciąga z niej właściwych wniosków. Pomija bowiem okoliczność związaną z tym, że wszystko co zostało uregulowane w art. 518¹ § 3 k.p.c. odnosi się do szczególnego orzeczenia wydawanego przez referendarza, jakim jest wpis w księdze wieczystej. Orzeczenie

w postaci wpisu jest rozstrzygnięciem, choćby w części uwzględniającym żądanie wniosku. Tylko w takim bowiem przypadku w razie wniesienia skargi wpis dokonany przez referendarza w księdze wieczystej, nie traci mocy, a rozpoznający sprawę sąd orzeka z uwzględnieniem tej właśnie okoliczności prawnej. Jest to jednak wyjątek od ogólnej zasady odnoszącej się do orzeczeń referendarzy przewidziany w art. 398²² § 3 k.p.c.

W niniejszej sprawie referendarz nie wydawał orzeczenia w postaci wpisu, ale swoje rozstrzygnięcie zawarł w postanowieniu oddalającym wniosek w całości. Wobec czego brak jest podstaw do stosowania przepisu art. 518¹ § 3 k.p.c.,

w niniejszej sprawie. W takim natomiast wypadku ma zastosowanie ogólna reguła odnosząca się do trwałości orzeczeń wydawanych przez referendarzy, wynikająca

z art. 398²² § 2 i § 3 k.p.c., stanowiąca, że w przypadku wniesienia skargi orzeczenie referendarza sądowego traci moc, a sąd rozpoznaje sprawę jako sąd pierwszej instancji.

W tych okolicznościach brak jest uzasadnienia dla uznania trafności zarzutu naruszenia przepisu art. 518¹ § 3 k.p.c.

Podobnie zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do uznania zasadności zarzutu dotyczącego naruszenia przepisu art. art. 626⁸ § 2 k.p.c. Na wstępie podkreślić należy, że trafne są twierdzenia wnioskodawcy co do tego, że postępowanie o dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest postępowaniem sformalizowanym, a regulacja wynikająca z art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. w sposób jednoznaczny, wskazuje zakres kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą.

Stosownie do treści tych przepisów sąd dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach. Rozpoznając zaś wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, a także treść księgi wieczystej. Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, ogranicza się więc do badania sprawy legitymacji wnioskodawcy, wymogów formalnych wniosku oraz okoliczności przytoczonych w jego treści, a ponadto dokumentów do niego załączonych i treści księgi wieczystej, do której wniosek jest skierowany. Badanie przedstawionych dokumentów jest dokonywane zarówno co do formy jak i treści jakie zawierają. Nakaz dokonywania wpisów jedynie na wniosek i w jego granicach sprawia, że Sąd

o ile nie uzyskuje uprawnień do działania z urzędu, nie może w swoim działaniu wyjść poza granice wniosku.

Zgodnie z treścią art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty mające stanowić jego podstawę. Sąd wieczystoksięgowy

w trybie art. 626⁸ § 2 k.p.c. może więc dokonać oceny tylko takich dokumentów, jakie zostały wskazane przez samego wnioskodawcę. Najniższą dopuszczalną przez ustawę formą dokumentu wskazywanego jako podstawa wpisu, są dokumenty

z podpisem notarialnie poświadczonym. Przywoływany przez wnioskodawcę dokument w postaci wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem z 25.04.2016 r.

w sprawie o sygn. akt I C 511/15, spełnia wymogi co do formy.

Kolejnym więc etapem oceny była weryfikacja treści przedstawionej podstawy żadanego wpisu, odnośnie stwierdzenia czy na jego podstawie wniosek powinien zostać uwzględniony. Dokonana weryfikacja prowadzić musi do ostatecznego wniosku, że brak jest podstaw do dokonania wykreślenia. Podstawę taką mógłby stanowić bowiem tylko taki dokument, którego treść w sposób jednoznaczny wskazywałaby na możliwość wykreślenia wpisanego obciążenia w szerszym zakresie niż księgi wieczyste nr (...).

Przede wszystkim podkreślenia wymaga to, że sąd prowadzący księgę wieczystą z uwagi na szczupłość środków dowodowych, jakie zostały mu przypisane w ustawie, posiada ograniczone uprawnienia do wywodzenia pewnych ogólnych skutków prawnych nie wynikających wprost z treści przedstawionych przy wniosku dokumentów. Ponadto

tak wywiedzione wnioski, mogą być w zasadzie wyłącznie podstawą odmowy dokonania żądanych wpisów, a nie podstawą ich sporządzenia.

Z treści sentencji zawnioskowanego wyroku, winna wynikać możliwość wykreślenia zgodnego z żądaniem wniosku poprzez sformułowanie stosownego polecenia lub co najmniej stwierdzenia wygaśnięcia hipoteki przymusowej.

Tylko takie prawomocne orzeczenie mogłoby bowiem spowodować stan związania sądu wieczystoksięgowego. Związanie prawomocnym orzeczeniem ma miejsce bowiem w zakresie wynikającym z jego sentencji, tylko w wyjątkowych wypadkach w takich sytuacjach, w których dla dokładniejszego określenia treści rozstrzygnięcia konieczne jest posłużenie się motywami rozstrzygnięcia, są one objęte powagą rzeczy osądzonej.

Żadna z opisanych wyżej okoliczności nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Stan związania sądu prawomocnym wyrokiem odnosić się może wyłącznie, jak trafnie wskazał Sąd I instancji do sentencji nakazującej dokonanie wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej z kw.nr (...), (...), (...). Sentencja wskazanego wyroku nie precyzuje wprost przyczyn stanowiących podstawę wykreślenia tak ujawnionej hipoteki, a zatem nie daje podstaw do ujawnienia żądanych wpisów poza ściśle określonym zakresem. Z tej przyczyny podzielić należy stanowisko sądu I instancji co do tego, że w granicach zakreślonych przez wnioskodawcę treścią wniosku nie można uznać zasadności jego twierdzeń.

Na koniec odnieść należy się również do przywołanej regulacji wynikającej z treści § 11 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r., w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów stanowiącej, że w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, sąd z urzędu ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych, natomiast jeżeli prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej.

Wskazane unormowanie ustanawia szczególne uprawnienie dla sądu wieczystoksięgowego do działania z urzędu. Jednakże uprawnienie to z tego powodu, że stanowi wyjątek od reguły dotyczącej działania sądu na wniosek, musi być interpretowane w sposób ścisły, co oznacza, że nie można go stosować w sposób rozszerzający. Tak więc dla zastosowania wskazanej reguły konieczne jest wykazanie szczególnej okoliczności dotyczącej wygaśnięcia hipoteki co, jak już wyżej wskazano, nie wynika w sposób jednoznaczny z treści wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem z 25.04.2016 r. w sprawie o sygn. akt I C 511/15. Okoliczność związana z wygaśnięciem nie może być natomiast wykazywana samym oświadczeniem właściciela nieruchomości obciążonej załączonym do wniosku.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności i dokonując oceny wniosku w zakresie wynikającym z jego granic należało uznać apelację za niezasadną, co musiało skutkować jej oddaleniem, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., albowiem w ocenie Sądu Okręgowego nie zachodziły podstawy do odstąpienia od podstawowej zasady ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego.

(...)