

Sygn. akt II Ca 2333/13

POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Knysiak-Molczyk

Sędziowie: SO Joanna Ćwik-Bielińska

SO Beata Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. F.

przy uczestnictwie M. F., Firmy (...) Spółki Akcyjnej w upadłości w K., M. S. C. w N.

o wpis hipoteki

na skutek apelacji K. F., M. F., M. (...) w N.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 10 lipca 2013 r. sygn. akt DzKw KR1P 51469/12

postanawia :

1. prostując oczywistą omyłkę pisarską w punkcie II ppkt 32 zaskarżonego postanowienia poprzez zastąpienie słowa „umownej” słowem „przymusowej” - w uwzględnieniu apelacji M. (...) w N. - zmienić punkt I zaskarżonego postanowienia w ten sposób, iż nadać mu brzmienie:

„I. utrzymać w mocy zaskarżony wpis z dnia 24 sierpnia 2012 r. sygn. akt DzKw KR1P 56170/11 w dziale IV księgi wieczystej nr (...) w części dotyczącej wpisu:

- hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 20 000 000 (dwadzieścia milionów) złotych na rzecz M. (...), z siedzibą w N.,

- hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 7 500 000 (siedem milionów pięćset tysięcy) złotych na rzecz M. (...), z siedzibą w N.,

- hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 5 000 000 (pięć milionów) złotych na rzecz M. (...), z siedzibą w N.”;

2. oddalić apelację K. F. i M. F.;

3. zasądzić od K. F. na rzecz M. (...) w N. kwotę 690 (sześćset dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 11 grudnia 2013 r.

Wnioskodawca K. F. wniósł o założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w K. przy ul. (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym (...) w części wspólnej budynku i w takim samym ułamku w prawie własności działki nr (...). Nadto wniósł o wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej prawa własności na swoją rzecz i M. F. w ramach majątkowej wspólności ustawowej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich. Do wniosku dołączono zaświadczenie o samodzielności lokalu, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) obr.(...)(...) oraz odpis wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. I C 1803/08 z klauzulą prawomocności.

Wpisem z dnia 24 sierpnia 2012 r. referendarz sądowy urządził dla wyżej opisanego lokalu księgę wieczystą nr (...) dokonując jednocześnie przeniesienia do jej działu czwartego wszystkich hipotek z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.

Powyższe orzeczenie w zakresie wpisów wszystkich hipotek zaskarżyli w skardze na orzeczenie referendarza K. F. i M. F. wnosząc o uchylenie wpisu w tej części. Podnieśli, iż podstawą założenia księgi wieczystej dla lokalu był wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 3 kwietnia 2009 r. do sygn. akt I C 1803/08, z którego treści wynika, że (...) S.A. został zobowiązany do ustanowienia w budynku mieszkalnym lokalu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich. Wyrok ten ma charakter konstytutywny i Sąd Rejonowy nie jest władny zmieniać jego rozstrzygnięć, będąc nim związany na podstawie art. 365 k.p.c. Wpisanie zatem hipotek było nieuprawnione. Naruszono także treść art. 626⁸ k.p.c. albowiem podstawą wpisu był jedynie powyższy wyrok, który nie przewidywał dla spornego lokalu żadnych obciążeń. Skarżący wskazali także, iż doszło do naruszenia art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ roszczenie wynikające z zawarcia w formie notarialnej przedwstępnej umowy z dnia 2 lutego 2006 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży „o wybudowanie oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedaż tego lokalu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich na rzecz M. I K. F.” przedmiotowego lokalu zostało ujawnione w KW (...) w dniu 26 sierpnia 2008 r., zgodnie zatem z art. 18 u.k.w.h. wpisane później hipoteki nie powinny zostać przeniesione do nowo założonej księgi wieczystej.

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w punkcie I uchylił zaskarżony wpis z dnia 24 sierpnia 2012 r. sygn. akt DzKw KR1P 56170/11 w dziale IV księgi wieczystej nr (...) w części dotyczącej wpisu:

- hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 20 000 000 złotych na rzecz M. (...). z siedzibą w N.,
- hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 7 500 000 złotych na rzecz M. (...). z siedzibą w N.,
- hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 5 000 000 złotych na rzecz M. (...). z siedzibą w N. oraz w punkcie II utrzymał w mocy wpis w przedmiocie ujawnienia pozostałych hipotek: umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 12 200 000 zł na rzecz (...) S.A. Oddziału 2 w K. oraz 69 hipotek przymusowych łącznych kaucyjnych na rzecz innych podmiotów.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał, iż skarga na orzeczenie referendarza zasługiwała na uwzględnienie tylko w części – tj. w zakresie, w jakim dotyczyła hipotek ustanowionych na rzecz M. (...) przez (...) S.A.

Na wstępie Sąd wskazał, iż z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje badanie, czy w obrocie prawnym istnieją orzeczenia sądów, które uzasadniałyby uwzględnienie wniosku. Badanie to opiera się na analizie dokumentów dołączonych do samego wniosku. Hipoteki ustanowione na rzecz M. (...) zostały ustanowione na podstawie umowy notarialnej z dnia (...) Sąd Rejonowy wskazał, iż w skardze powołano się na stwierdzenie nieważności tychże hipotek wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie sygn. I C 1842/08, który na skutek orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, stał się ostateczny. Sąd Rejonowy przyjął zatem, iż zachodzi niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym a wpisami w księdze wieczystej nr (...). Orzeczenie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 czerwca 2010 r. spełnia kryteria z art. 31 u.k.w.h. Powołując się z kolei na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 504/11, Sąd stanął na stanowisku, iż nie zawsze koniecznym do

uzgodnienia treści księgi wieczystej jest sięganie do dyspozycji art. 10 u.k.w.h. Wpis hipotek ustanowionych na rzecz M. (...). jako nieważnych nie byłby możliwe. Skoro zatem brak jest w obrocie prawnym podstawy wpisu hipotek, to brak jest podstaw do przeniesienia tychże hipotek do nowozałożonej księgi wieczystej.

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy stwierdził, iż przeniesienie pozostałych hipotek ma swoją podstawę w treści art. 76 u.k.w.h. oraz § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Podniósł także, iż nie doszło do naruszenia art. 17 u.k.w.h., albowiem wpis hipoteki umownej na rzecz (...) S.A. nastąpił 10 lipca 2006 r., to jest przed ujawnieniem w dniu 26 sierpnia 2008 r. roszczenia na rzecz wnioskodawców wynikających z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2006 r. Natomiast pozostałe hipoteki jako przymusowe nie mieszczą się w dyspozycji art. 17 u.k.w.h. Podstawą swojego rozstrzygnięcia uczynił Sąd Rejonowy art. 518¹ § 3 k.p.c.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia złożyli M. (...) w N. oraz M. F. i K. F..

M. (...) w N. zaskarżył orzeczenie w zakresie punktu I, zarzucając:

- naruszenie art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie, poprzez przyjęcie, że wyrok stwierdzający nieważność czynności prawnej ustanowienia hipotek M. (...) w N. stanowi podstawę odmowy przeniesienia ich do nowozałożonej księgi wieczystej, podczas gdy przedmiotowe hipoteki powstały z mocy prawa na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., i w związku z tym przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie znajduje do nich zastosowania, co skutkować winno przeniesieniem hipotek M. (...) w N. do nowo założonej księgi wieczystej (...).

- naruszenie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w związku z art. 10 u.k.w.h. w związku z art. 67 u.k.w.h. poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że do wykreślenia wpisu hipoteki w księdze wieczystej wystarczającym jest obalenie podstawy materialnej wpisu, podczas gdy do wykreślenia hipotek M. (...). w N. (wpis konstytutywny) nie wystarczy samo zakwestionowanie podstawy materialnej, lecz konieczne jest również obalenie samego wpisu, co jest możliwe jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wytoczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h.,

- naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 64 k.c. poprzez przyjęcie, że stanowiący przesłankę rozstrzygnięcia wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 3 kwietnia 2009 r. (sygn. akt I C 1803/08) wydany w sprawie o zawarcie umowy przyrzeczonej stanowi wystarczającą podstawę do założenia nowej księgi wieczystej, wpisania wnioskodawcy oraz M. F. jako właścicieli wydzielonego lokalu mieszkalnego oraz wykreślenia hipotek M. (...) w N., podczas gdy orzeczenie to nie korzysta z rozszerzonej prawomocności wobec osób trzecich, M. (...) w N. nie był stroną postępowania, w którym orzeczenie to zapadło, wyrok ten zastępuje jedynie oświadczenie woli F. L. i z tego tytułu nie może odnieść skutku względem wierzyciela hipotecznego, a co za tym idzie Sąd I instancji zobowiązany był do wpisania hipotek M. (...) w N. do nowo założonej księgi wieczystej.

Przy tak postawionych zarzutach wniesiono o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez nakazanie dokonania w dziale IV księgi wieczystej o numerze (...) wpisu hipotek określonych w punkcie I zaskarżonego orzeczenia, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania – w obu przypadkach wraz z kosztami postępowania od wnioskodawcy na rzecz apelującego.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż w dniu (...) M. (...) z siedzibą w N. zawarł z Firmą (...) S.A. z siedzibą w K. umowę o współpracy w zakresie emisji obligacji. Umowa przewidywała emisję czterech obligacji (...) S.A. w K.. Na zabezpieczenie tych obligacji ustanowiono m.in. hipoteki umowne na nieruchomości przy ul. (...)/(...)Wpis tych hipotek nastąpił w dniu 19 marca 2007 r., przy czym wzmianka o wniosku została ujawniona w przedmiotowej księdze wieczystej już w dniu 19 stycznia 2007 r. Wpisy tych hipotek są prawomocne. Hipoteki M. (...) z siedzibą w N. na dzień sporządzenia niniejszej apelacji są ujawnione w treści księgi wieczystej o numerze (...). Zgodnie z art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis, (zarówno I jak i II instancji) bada jedynie treść i formę

wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tymczasem Sąd I instancji oparł zawarte w zaskarżonym postanowieniu rozstrzygnięcie na niedołączonym przez wnioskodawcę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r. (sygn. akt III CSK 181/11) stwierdzającym nieważność czynności ustanowienia hipotek na rzecz skarżącego na nieruchomości przy ul. (...) / (...) Sąd I instancji w sposób błędny przyjął, że hipoteki M. (...) z siedzibą w N. powstały na podstawie czynności prawnej (...) S.A. (tj. czynności której nieważność stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt III CSK 181/11), podczas gdy art. 76 ust. 1 u.k.w.h. jednoznacznie wskazuje, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Oznacza to, że w razie podziału nieruchomości hipoteka łączna powstaje z mocy samego prawa, a jej przeniesienie do innej księgi wieczystej następuje z urzędu na podstawie art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Sąd I instancji nie dostrzegł, że przepisy art. 31 ust. 2 i art. 32 u.k.w.h. swymi hipotezami nie obejmują praw powstałych z mocy prawa, w tym zwłaszcza powstałych na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Ochrona nabywcy nieruchomości utworzonej przez podział nieruchomości wpisanej do nowej lub przyłączonej do innej księgi wieczystej i wykreślenie z niej bez zgody wierzyciela hipoteki łącznej, może nastąpić tylko na podstawie powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z ostrożności procesowej wskazano, że wpis hipotek M. (...) z siedzibą w N. (19 marca 2007 r.) w księdze wieczystej (...) nastąpił przed ujawnieniem w niej wzmianki wnioskodawcy i uczestniczki o roszczeniu o ustanowienie odrębnej własności lokalu (26 sierpnia 2008 r.) i co za tym idzie zastosowania wobec hipotek M. (...) z siedzibą w N. nie znajdzie również art. 17 u.k.w.h.

Apelujący w dalszej kolejności podniósł, iż Sąd I instancji w sposób błędny ocenił, że wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r. (sygn. akt III CSK 181/11) stanowi wystarczającą podstawę do niewpisywania do nowo założonej księgi wieczystej (a więc de facto wykreślenia) hipotek M. (...) z siedzibą w N.. Wpis hipoteki ma charakter konstytutywny i unieważnienie czynności stanowiącej podstawę jej ustanowienia nie podważa skutecznie samego wpisu, gdyż do tego niezbędnym jest podważenie domniemania prawdziwości wpisu (art. 3 u.k.w.h.), co nastąpić może jedynie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym opartego na art. 10 u.k.w.h. Powyższe wynika już zresztą wprost z treści orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r. (sygn. akt III CSK 181/11). Apelujący wskazał na jednolitą linię orzecniczą Sadu Najwyższego w tej mierze. Rozstrzygając o nieważności czynności prawnej ustanowienia hipotek M. (...) z siedzibą w N. przesądził zatem również, że wydane orzeczenie nie może stanowić samodzielnej podstawy wykreślenia tychże hipotek z księgi wieczystej, co nastąpić może jedynie w drodze powództwa z art. 10 u.k.w.h. Podniósł także, że postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 504/11, na które powołał się Sąd Rejonowy, dotyczy prawa własności nieruchomości, który to wpis ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, jak w przypadku hipotek. W przypadku wpisów deklaratoryjnych unieważnienie materialnej podstawy wpisu jest niewątpliwie wystarczające do jego wykreślenia w celu usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast w przypadku wpisów konstytutywnych sam upadek podstawy prawnej nie jest wystarczający, albowiem konieczne jest jeszcze podważenie samego wpisu na podstawie powództwa z art. 10 u.k.w.h. Apelujący wskazał także na orzecznictwo Sądu Najwyższego, w którym przyjmuje się, iż związku z tym, że wpis hipoteki ma charakter konstytutywny, wykreślenie tych hipotek mogłoby nastąpić po uwzględnieniu powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.i.h. a nie wyklucza się natomiast możliwości usuwania na podstawie art. 189 k.p.c. niepewności co do prawa, które może istnieć niezależnie od treści księgi wieczystej.

Wykreślenie wpisu hipotek M. (...) z siedzibą w N. w księdze wieczystej nie może nastąpić w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h., albowiem może to stanowić naruszenie praw obligatariusza, który nabył obligacje zabezpieczone hipoteką w dobrej wierze na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponadto stosownie do art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach do przeniesienia obligacji zabezpieczonej hipoteką przepisu art. 245¹ k.c. nie stosuje się. Do przeniesienia uprawnień z hipoteki zabezpieczającej obligacje nie ma więc konieczności ani sporządzania umowy ani wpisywania nabywcy do księgi wieczystej. Nabywca obligacji przez sam fakt ich nabycia staje się jednocześnie, na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,

jeśli działał w dobrej wierze, wierzycielem hipotecznym wobec właściciela nieruchomości, która zabezpiecza obligacje i nie musi tego faktu ujawniać.

Przeniesieniu hipotek M. (...) z siedzibą w N. do nowozałożonej księgi wieczystej (...) nie stoi na przeszkodzie stanowiący podstawę wpisu wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 3 kwietnia 2009 r. (sygn. akt I C 1803/08) nakazujący (...) S.A. w K. przeniesienie własności lokalu w stanie wolnym od obciążeń. Wyrok ten odniósł skutek jedynie w stosunku pomiędzy wnioskodawcą i uczestniczką a (...) S.A. w K. i nie jest on w żadnej mierze skuteczny w stosunku do M. (...) z siedzibą w N.. Przedmiotowy wyrok zgodnie z art. 64 k.c. zastępuje jedynie oświadczenie (...) S.A. w K. o treści wskazanej w sentencji wyroku. Przedmiotowy wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 3 kwietnia 2009 r. (sygn. akt I C 1803/08) przymiotu rozszerzonej prawomocności materialnej nie posiada i tym samym nie może odnieść skutku w stosunku do wierzyciela hipotecznego.

Apelacja K. i M. F. objęła punkt II kwestionowanego postanowienia. Apelujący wniesli o uchylenie wszystkich wpisów hipotek w dziale IV księgi (...). Apelujący wskazali, iż podstawą wpisu w rozpoznawanej sprawie był wyrok z dnia 3 kwietnia 2009 roku sygn. akt I C 1803/08 wydany przez Sąd Okręgowy w Krakowie. Z treści tego dokumentu wyraźnie wynika, że wydzielono nowy lokal w stanie wolnym od wszelkich obciążeń roszczeń i praw osób trzecich. Orzeczenie takie ma charakter konstytutywny. Przeniesienie wpisów do działu czwartego stanowi więc rażące naruszenie przepisu 365 k.p.c.

Działanie sądu stanowi także w ocenie apelujących istotne naruszenie art. 17 i 18 ustawy o księgach wieczystych, ponieważ roszczenie o wydzielenie przedmiotowego lokalu zostało ujawnione w dniu 26 sierpnia 2008 r. W sprawie znajduje zastosowanie art. 76 ust. 4 u.k.w.h., albowiem udział tych apelujących w nieruchomości, z której został wydzielony, wyraża się ułamkiem (...). Skarżący wskazali, iż w stosunku do Banku (...) spłacili całą należność za swój lokal, więc bank nie żądał ujawnienia obciążenia hipoteką wierzytelności, która nie istnieje, ponieważ wygasła z umowy kredytowej z dnia 31 maja 2008 r. i nie może powstać nowa wierzytelność, dlatego wpis obciążenia hipotecznego jest niedopuszczalny. Odnośnie pozostałych hipotek wskazano, iż nie są dłużnikami żadnego z podmiotów, na rzecz których ujawniono te hipoteki. Wszystkie te postępowania toczyły się bez ich udziału, w sytuacji, gdy od dawna mieli ujawnione roszczenie w księdze wieczystej. Nie można zatem obciążać lokalu hipotekami 68 innych lokali tylko dlatego, że proces z Firmą (...) S.A. w K. zakończył się prawomocnym przeniesieniem własności. W takim stanie rzeczy według skarżących dochodzi do paradoksalnej sytuacji, w której w majestacie prawa dochodzi do ich pokrzywdzenia, mimo zapłacenia całej należności za lokal oraz mimo uzyskania wyroku wydzielenia i przeniesienia własności lokalu bez żadnych obciążeń i roszczeń osób trzecich, przy czym „dług hipoteczny” obciążający ich mieszkanie jest przeszło 111 razy większy niż wartość lokalu. Podkreślili, iż treść wyroku w sprawie I C 1803/08 jasno mówi o przeniesieniu własności lokalu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich. Ustosunkowując się do apelacji M. (...) z siedzibą w N. wniesli o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestnika M. (...) z siedzibą w N. skutkowałą zmianą zaskarżonej w niej części orzeczenia, natomiast apelacja K. F. i M. F. jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd wieczystoksięgowy przy rozpoznaniu wniosku ma mieć przede wszystkim na względzie treść art. 626⁽⁽⁸⁾⁾ k.p.c., który wskazuje wyraźnie na rolę sądu wieczystoksięgowego, inną niż rola sądu orzekającego w procesie. Z § 1 tego artykułu wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie w granicach wniosku, a § 2 stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z tego wynika, że sąd prowadzący postępowanie wieczystoksięgowe ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, i tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów. Innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący postępowanie wieczystoksięgowe nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności, czy ograniczonych praw rzeczowych (np. hipoteki), jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Zatem wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako

łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej. Ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym, w przeciwnym razie ujawnienie stanu prawnego w księdze wieczystej wiązałoby się z uwikłaniem ich w spory prawne, z uszczerbkiem dla aktualności wpisów oraz odpowiedniej zgodności pomiędzy stanem rzeczywistym, a stanem ujawnionym w księdze. Trafna jest argumentacja apelującego M. (...) z siedzibą w N. J., iż aktualnie nie jest przedmiotem postępowania wpis hipoteki w znaczeniu konstytutywnym. Sporne hipoteki zostały już bowiem wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. W wyniku odłączenia od nieruchomości jej części – lokalu – następuje ustawowe przeniesienie istniejących (w sensie - ujawnionych w księdze wieczystej) już hipotek. Sąd Rejonowy niezasadnie badał ponownie podstawy wpisu hipotek.

Abstrahując natomiast od kognicji sądu wieczystoksięgowego i jego wiedzy z urzędu na temat stwierdzenia nieważności czynności prawnej ustanawiającej hipotekę zważyć należy, iż wykreślenie hipoteki może nastąpić w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Albowiem jeżeli w rzeczywistości doszło do wpisania hipoteki pomimo braku ku temu podstaw (nieważność czynności prawnej ze skutkiem wstecznym *ex tunc*), to nie jest wystarczające orzeczenie stwierdzające nieważność takiej czynności. Byłoby ono wystarczające na etapie pierwotnego wpisu hipoteki np. na skutek apelacji czy też skargi na orzeczenie referendarza uwzględniające wpisanie hipoteki. Jednakże po prawomocnym wpisie hipoteki, dokumentem stanowiącym podstawę do wykreślenia bezpodstawnie wpisanej hipoteki jest orzeczenie uzgadniające rzeczywisty stan prawny księgi wieczystej, uzyskane w trybie art. 10 u.k.w.h., oczywiście w przypadku braku woli wierzyciela hipotecznego w zakresie wykreślenia hipoteki. Słusznie też zwrócił uwagę skarżący na dystynkcję pomiędzy podstawami wpisu praw powstających pozaksięgowo, a tych wymagających konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej.

Podstawą przeniesienia hipotek jest art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.). Jest to podstawa procesowa do dokonania z urzędu przeniesienia do współobciążenia przedmiotowych hipotek. Skoro hipoteka łączna powstaje z mocy samego prawa, a jej przeniesienie do innej księgi wieczystej następuje z urzędu, to wniosek o jej wpis jest zbędny i może stanowić tylko impuls do dokonania takiej czynności i tak dokonywanej przez sąd samoistnie. Przepisy art. 31 ust. 2 i art. 32 u.k.w.h. dotyczą praw powstałych w wyniku czynności prawnych, czyli ich zakres normatywny jest inny, niż określony w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., który dotyczy powstania *ex lege* hipoteki łącznej. Ochrona nabywcy nieruchomości utworzonej przez podział nieruchomości wpisanej do nowej lub przyłączonej do innej księgi wieczystej i wykreślenie z niej bez zgody wierzyciela hipoteki łącznej, może nastąpić tylko na podstawie powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Zasadnie też zwrócił uwagę apelujący M. (...) z siedzibą w N. J., iż hipoteka jest prawem, które nie powstaje w wyniku jedynie umowy stron. Dla jej powstania konieczny jest konstytutywny wpis. Ten dualizm powoduje właśnie, iż samo odpadnięcie podstawy materialnoprawnej ustanowienia hipoteki (stwierdzenie nieważności umowy ustanawiającej hipoteki) nie powoduje automatycznego wygaśnięcia hipoteki. Do definitywnego zakończenia jej bytu prawnego wymagane jest jej wykreślenie z księgi wieczystej (choć i tu są wyjątki – art. 95 u.k.w.h.). Analogiczna sytuacja zachodzi w wypadku, gdy dług hipoteczny zostanie uregulowany, gdyż nie powoduje to jednak automatycznego pozbawienia wszelkich skutków prawnych wpisu hipoteki. Hipoteka jest co do zasady prawem zbywalnym (akcesoryjnym), zatem nabywca hipoteki działając w oparciu o stan księgi, w dobrej wierze i w oparciu o zasadę rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych mógł skutecznie nabyć hipotekę. Wymagane jest bowiem jej wykreślenie, a wierzyciel ma w takim wypadku obowiązek dokonać wszelkich czynności umożliwiających takie wykreślenie (art. 100 u.k.w.h.). W razie braku takiego współdziałania byłemu dłużnikowi pozostaje skorzystać z trybu przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Sąd Najwyższy kilkakrotnie wyraził stanowisko, że do wykreślenia prawa, które powstało z chwilą dokonania wpisu, konieczne jest obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., co może nastąpić jedynie na podstawie dokumentu stwierdzającego wygaśnięcie prawa, a zatem wydanego w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyroku sądu, względnie dokumentu obejmującego oświadczenie uprawnionego wyrażającego zgodę na wykreślenie wpisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2003 r. IV CK 108/02). W konsekwencji przedstawienie wyroku (abstrahując od okoliczności, iż takiego dokumentu wnioskodawca w ogóle nie przedłożył, ani nawet się nie powołał we wniosku ani w skardze na orzeczenie referendarza

sądowego), z treści którego wynika unieważnienie umowy, na podstawie której hipoteka została ustanowiona, nie jest wystarczające do wykreślenia wpisu o charakterze konstytutywnym, z uwagi na ograniczoną kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym nie są rozpoznawane spory zmierzające do oceny skutków jakie wywołuje wyrok, którym unieważniono czynność polegającą na ustanowieniu hipoteki w relacji do uprawienia wierzyciela hipotecznego, który swe prawa nabył poprzez wpis do księgi wieczystej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10).

Należy podnieść, że sąd wieczystoksięgowy jest władny oceniać skuteczność materialnoprawną czynności prawnych, ale musi ona wynikać z przedłożonych dokumentów, ich formy i w zasadzie musi być oczywista. Tymczasem okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, stanowisko wierzyciela hipotecznego, czy zasady wynikające z art. 3 i 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece takiej oczywistości nie przesadzają. Innymi słowy nie jest prostą konsekwencją unieważnienia czynności prawnej będącej podstawą wpisu hipoteki stwierdzenie niezgodności stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy opiera się na określonych dokumentach, albowiem jest w pewnym sensie sądem rejestrowym, a nie rozpoznawczym. Sąd I instancji niejako we własnym zakresie wysnuł wnioski, które powinny być dokonane w postępowaniu rozpoznawczym, które charakteryzuje się dalej idącym i bezsprzecznie szerszym postępowaniem dowodowym.

Zwrócić także należy uwagę, iż powyższa argumentacja dotyczy także hipoteki ustanowionej na rzecz (...) S.A. Jeśli apelujący twierdzą, iż w wyniku spłaty hipoteki w tej części nie jest już konieczne zabezpieczenie roszczeń (...) S.A. i w ich ocenie hipoteka ta wygasła lub jest nadmierna, to pozostaje im wytoczyć powództwo, w ramach którego należy wykazać, iż doszło do nadzabezpieczenia hipotecznego i w zależności od okoliczności żądać zmniejszenia sumy hipoteki (art. 68 ust 2 u.k.w.h.) lub żądać jej wykreślenia (art. 10 uk.wh.). Te okoliczności jednak muszą być przedmiotem badania sądu rozpoznawczego, a nie wieczystoksięgowego. Zatem nawet gdyby doszło do wygaśnięcia hipoteki w sposób określony w art. 94 u.k.w.h., to niezbędnym jest – w razie braku współpracy wierzyciela – zwrócenie się na drogę procesu.

Reasumując tę część rozważań prawnych zwrócić należy jednak uwagę, iż wierzyciel może się narazić na odpowiedzialność odszkodowawczą w razie próby skorzystania z wygasłej hipoteki, przy czym dłużnik musiałby udowodnić wszelkie przesłanki takiej odpowiedzialności.

W kwestii naruszenia art. 365 k.p.c. zważyć należy, iż – co trafnie wskazał (...) z siedzibą w N. - nie był stroną powołanego postępowania przed Sądem Okręgowym w Krakowie do sygn. akt I C 1803/08. Zasadą jest, że orzeczenie prawomocne wywołuje tylko skutki inter partes (pomiędzy stronami postępowania). Wyjątkowo skutki te są rozszerzone względem innych osób (erga omnes). Powołane orzeczenie nie ma takiego przymiotu i nie korzysta z rozszerzonej prawomocności. Nie może zatem odnieść skutku w stosunku do wierzyciela hipotecznego. Co za tym idzie sąd wieczystoksięgowy nie mógł na podstawie powołanego wyroku nie dokonać wpisu hipoteki łącznej. Ponownie wskazać należy, iż generalnie (...) S.A. z siedzibą w K. nieprawidłowo wykonał swoje zobowiązanie wynikające z wyroku Sadu Okręgowego w Krakowie sygn. I C 1803/08, albowiem nie było możliwe wyodrębnienia lokalu bez obciążeń, co może skutkować jego odpowiedzialnością odszkodowawczą, jednakże nie może mieć wpływu na prawa osób trzecich – w tym wypadku np. M. (...) z siedzibą w N..

Niezasadnym jest także zarzut naruszenia art. 17 u.k.w.h., co prawidłowo wyjaśnił Sąd Rejonowy, albowiem wpis hipoteki umownej na rzecz (...) S.A. nastąpił w dniu 10 lipca 2006 r., czyli przed ujawnieniem w dniu 26 sierpnia 2008 r. roszczenia na rzecz wnioskodawców wynikających z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 lutego 2006 r. Natomiast pozostałe hipoteki jako przymusowe nie mieszczą się w dyspozycji art. 17 u.k.w.h.

Reasumując należy stwierdzić, że w wyniku wyodrębnienia lokalu należało przy uwzględnieniu art. 76 oraz 24 u.k.w.h. przenieść wszystkie hipoteki z księgi macierzystej.

Powyższe prowadzić musi zdaniem Sądu Okręgowego do zmiany punktu I zaskarżonego postanowienia w sposób określony w punkcie 1 sentencji niniejszego postanowienia na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Punkt 2 postanowienia Sądu Okręgowego oparto na treści art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c., z uwagi na oczywistą sprzeczność interesów stron i żądanie zasądzenia kosztów od wnioskodawcy. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika w postępowaniu odwoławczym w wysokości wynikającej z § 7 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – w kwocie 90 zł (pełnomocnik M. (...). z siedzibą w N. przystąpił do postępowania na etapie postępowania odwoławczego, co uzasadniało przyznanie mu 75 % stawki minimalnej) oraz kwota stanowiąca opłatę od apelacji, którą poniósł M. (...). z siedzibą w N. w wysokości 600 zł.