

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku (...) Sp. z o.o. Sp.k. w W. z udziałem (...) spółki z o.o. (...)k. w Ł. w likwidacji oraz S. S., orzekając na skutek skarg (...) Sp. z o.o. (...)k. w Ł. w likwidacji oraz S. S. na wpis referendarza sądowego z dnia 10 kwietnia 2014 roku, utrzymał w mocy, dokonany w dziale IV. księgi wieczystej (...) wpis hipoteki przymusowej na rzecz (...) Sp. z o.o. Sp.k. w W., do kwoty 2.102.712,50 zł, na udziale wynoszącym 87/200 części nieruchomości.

Jak wyjaśniono w uzasadnieniu orzeczenia skarżący, w skargach na wpis dokonany przez referendarza, wywodzili 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. Skarżący zarzucili także rażące naruszenie przepisu art. 155 kc poprzez pominięcie okoliczności, że przed datą złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej tj. w dniu 2 kwietnia 2014 r. nieruchomość nabyła osoba trzecia, nie będąca dłużnikiem ani rzeczowym ani osobistym uprawnionego do żądania wpisu hipoteki przymusowej. Zdaniem skarżących skoro dłużnik (...)M. w dniu 2 kwietnia 2014 roku przeniósł prawo własności nieruchomości, to wniosek o wpis hipoteki, który został złożony dnia 7 kwietnia 2014 roku winien zostać oddalony.

Sąd Rejonowy ustalił, że we wniosku z dnia 7 kwietnia 2014 roku PRO-EN Sp z o.o. Sp.k. w W. żądała dokonania w księdze wieczystej KW. Nr (...) ustanowienia hipoteki przymusowej na udziale spółki (...) Sp. z o.o. (...)k. z siedzibą w Ł., tytułem zabezpieczenia swoich roszczeń na kwotę 2.102.712,50 zł, wynikających z postanowienia Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACz 78/14 (które zostało dołączone do wniosku).

Ustalił nadto, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działki nr: (...), o łącznej pow. 0,6717 ha. Współwłaścicielem tej nieruchomości, wpisanym pod numerem „8”, w udziale 87/200 wpisana była spółka (...) Sp. z o.o. (...)k. z siedzibą w Ł..

W dniu 9 kwietnia 2014 roku do akt tejże księgi wieczystej wpłynął wniosek, zawarty w akcie notarialnym tj. umowie sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej z dnia 2 kwietnia 2014 roku Rep. A nr 959/2014, w którym (...) Sp. z o.o. (...)k. w Ł. w likwidacji oraz S. S. wnieśli o wpisanie w dziale II. księgi wieczystej (...) S. S. jako nabywcy udziału należącego do spółki. Wpis ten został dokonany w dniu 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy ocenił, że zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo. Wskazał, że przepis art. 626 § 2 kpc wskazuje wyraźnie na odmienną rolę sądu orzekającego w sprawach wieczystoksięgowych, od sądów orzekających w postępowaniu procesowym. Sąd wieczystoksięgowy badając sprawę jedynie na podstawie treści wniosku, załączonych do niego dokumentów i treści akt księgi wieczystej nie może przenieść swojej kognicji przenieść na inne dokumenty, w tym i na inne wnioski, poza wnioskiem rozpatrywanym. Zakaz badania innych wniosków, oraz zawartych w nich dokumentów, przed wnioskiem o wpis hipoteki przymusowej, wypływa z treści przepisu art. 626<sup>6</sup> kpc, który stanowi, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Dlatego Sąd Rejonowy ocenił, że nie doszło naruszenia przepisów prawa procesowego. Powołał się przy tym na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, w której stwierdzono, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyli oboje uczestnicy.

S. S. zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 67 w zw. z art. 109 w zw. z art. 110 ukwh poprzez wpisanie hipoteki przymusowej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która na datę wpisu nie należała już do dłużnika wskazane w postanowieniu stanowiącym podstawę wpisu,
- art. 155 kc poprzez pominięcie, że przed datą złożenia wniosku o wpis hipoteki, tj. w dniu 2 kwietnia 2014 r. nieruchomość nabyła osoba trzecia, nie będąca dłużnikiem ani osobistym ani rzeczowym w relacji do uprawnionego,
- art. 5 ukhw poprzez naruszenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Powołując się na te przepisy skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i wykreślenie zaskarżonego wpisu.

W uzupełnieniu do apelacji uczestnik wskazał na brak jakiejkolwiek podstawy faktycznej i materialnoprawnej dla obciążania nieruchomości zabezpieczeniem w całości a nie na udziałach,

Z kolei uczestnik (...) Sp. z o.o. (...)k. w Ł. w likwidacji zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

- brak jakiejkolwiek podstawy faktycznej i materialnoprawnej dla obciążania nieruchomości zabezpieczeniem w całości a nie na udziałach,
- rażące naruszenie przepisu art. 67 w zw. z art. 109 i 110 ukwh poprzez wpisanie hipoteki przymusowej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która na datę wpisu nie należała już do dłużnika wskazane w postanowieniu stanowiącym podstawę wpisu,
- art. 155 kc poprzez pominięcie, że przed datą złożenia wniosku o wpis hipoteki, tj. w dniu 2 kwietnia 2014 r. nieruchomość nabyła osoba trzecia, nie będąca dłużnikiem ani osobistym ani rzeczowym w relacji do uprawnionego,
- art. 5 ukhw poprzez naruszenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

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

apelacje są bezzasadne.

W sytuacji, gdy żaden ze skarżących nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, ustalenia te należy uznać za wiążące. Jednocześnie Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne, czyniąc podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Z uwagi na zbieżność zarzutów formułowanych przez obu apelujących możliwe jest odniesienie się do obydwu apelacji łącznie.

Całkowicie chybiony jest 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 udział nr 11, tj. ten, który był przedmiotem umowy pomiędzy apelującymi. Zarzut należy więc ocenić jedynie jako konsekwencję nietrafnego odczytania treści księgi wieczystej.

Jeśli natomiast chodzi o pozostałe zarzuty, to wskazać należy 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 akt księgi wieczystej, a nadto rozpoznaje wnioski w kolejności wpływu. Od zasady tej ustawodawca nie przewidział wyjątków. 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 osoba wymieniona w tym orzeczeniu, uzasadnione jest dokonanie tego wpisu. Sąd wieczystoksięgowym nie jest władny prowadzić postępowania, o którym mowa w przepisie art. 10 ukwh i ustalać, z urzędu, rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Dostrzegając, że w obecnej sprawie

istotne znaczenie dla wyniku sprawy ma kolejność wpływu wniosku należy ocenić, że konsekwencją treści przepisu art. 626<sup>6</sup> § 1 kpc w powiązaniu z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc jest konieczność dokonania wpisu żądanego przez wierzyciela. Sąd Okręgowy dostrzega przy tym oczywisty fakt, że po uprawomocnieniu się postanowienia o wpisie zostanie dokonany wpis nowego właściciela udziału, który to udział będzie już obciążony hipoteką przymusową. O ile jednak wydaje się, że nie jest wykluczone poszukiwanie przez nabywcę udziału ochrony prawnej w trybie przepisu art. 10 ukwh, to ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na badanie tego, czy nabywca korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jak wskazano w trafnie przywołanej przez Sąd Rejonowy uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

Z tych przyczyn apelacje podlegały oddaleniu (art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc).