

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, rozpoznając na skutek skargi M. L. (1) i M. L. (2) na wpis referendarza sądowego z dnia 13 stycznia 2016 r. sprawę z wniosku Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w P. z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., M. L. (1) i M. L. (2) o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej Nr (...), utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Przed wydaniem orzeczenia Sąd I instancji ustalił, że wnioskiem z dnia 22 grudnia 2015 r. Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w P. domagał się wpisu do działu IV księgi wieczystej Nr (...) hipoteki przymusowej do wysokości 2.161.308,00 zł celem zabezpieczenia długu z tytułu podatków od towarów i usług na podstawie zarządzenia zabezpieczenia wydane w dniu 11 grudnia 2015 r. Przedmiotowa księga prowadzona jest dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego Nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), którego właścicielem była uprzednio (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., a w dniu 17 grudnia 2015 r. spółka ta dokonała jego sprzedaży – wraz z udziałami w częściach wspólnych nieruchomości i położonego na niej budynku – na rzecz M. L. (1) i M. L. (2) do wspólności ustawowej. W oparciu o powyższy wniosek referendarz sądowy w dniu 13 stycznia 2016 r. wpisał do działu IV księgi żadaną hipotekę przymusową. Akt notarialny zawierający wniosek o wpis do działu II księgi zmian w zakresie prawa własności lokalu wpłynął do Sądu dopiero w dniu 23 grudnia 2015 r., a w dniu 14 stycznia 2016 r. ujawniono w księdze wieczystej prawa M. L. (1) i M. L. (2).

Zdaniem Sądu meriti, wpis dokonany przez referendarza jest prawidłowy, a tym samym skargę uczestników trzeba uznać za niepodlegającą uwzględnieniu. Przytoczono dalej art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym przy rozpoznawaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi w zakresie stanu prawnego ujawnionego w niej w chwili złożenia wniosku o wpis; w pozostałym zakresie prowadzenie przez Sąd wieczystoksięgowy postępowania dowodowego jest wykluczone. Wobec wymogu uwzględniania stanu prawnego ujawnionego w księdze na chwilę złożenia wniosku bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje fakt późniejszego przejścia własności nieruchomości na osoby inne niż podmiot, którego dotyczyły dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Ponieważ Sąd jest zobligowany do rozpatrywania wniosków w kolejności wpływu, tym samym musiał w pierwszym rzędzie zająć się wnioskiem o wpis hipoteki, a art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. pozostawia poza kognicją Sądu w określonej sprawie inne wnioski i treść załączonych do nich dokumentów. Sąd na poparcie tezy, iż przestrzeganie rozpoznawania wniosku według kolejności wpływu ma szczególne znaczenie przy dokonywaniu wpisów konstytucyjnych, powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, gdzie wskazywano, że wymaga tego konstytucyjna zasada równości wobec prawa; zaznaczył również, że w doktrynie prawa podnoszono, iż interpretacja zakresu granic kognicji Sądu wieczystoksięgowego, dopuszczająca badanie okoliczności ujawnionych w kolizyjnym wniosku o wpis oczekującym na rozpoznanie w terminie późniejszym, nie zasługuje na aprobatę jako niezgodna z zasadą wiarygodności ksiąg wieczystych i bezpieczeństwem obrotu.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że referendarz sądowy postąpił prawidłowo, rozpoznając w pierwszej kolejności wniosek złożony wcześniej i uwzględnił go poprzez dokonanie w dziale IV księgi wpisu hipoteki przymusowej, a dopiero następnie zajął się wnioskiem późniejszym dotyczącym wpisu prawa własności. Powtórzył, że wbrew dyspozycji art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. byłoby badanie przy rozpoznawaniu określonego wniosku dokumentów załączonych do innego wniosku i wskazał, iż niewyraźną wprost w przepisach zasadę rozpoznawania wniosków według kolejności ich wpływu można wyinterpretować z treści art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. i art. 626<sup>7</sup> § 1 k.p.c. oraz z art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), przy czym naruszenie tej reguły mogłoby prowadzić do pozbawienia jakiegokolwiek znaczenia wniosku złożonego wcześniej wskutek uprzedniego rozpoznania późniejszego wniosku. W realiach rozpoznawanej sprawy wniosek o wpis hipoteki i wniosek o wpis prawa własności są względem siebie konkurencyjne, ponieważ rozpoznanie jednego z nich może mieć wpływ na rozpoznanie drugiego. Uznać zatem trzeba, że dla decyzji w przedmiocie wpisu hipoteki nie mogła mieć znaczenia treść aktu notarialnego stwierdzającego umowę sprzedaży nieruchomości, który to dokument

załączony został do złożonego później wniosku o wpis własności. Opierając się na art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c., Sąd I instancji utrzymał swoim postanowieniem zaskarżony wpis w mocy.

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania M. L. (1) i M. L. (2), zaskarżając je w całości i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej i wykreślenie tego wpisu z księgi, ewentualnie o uchylene orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a ponadto o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz skarżących zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono naruszenie:

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niezbadanie treści księgi wieczystej, która w momencie rozpoznawania wniosku o wpis hipoteki zawierała w dziale II wzmiankę o zmianie właściciela nieruchomości, co winno było skutkować odmową wpisu wobec braku tożsamości właściciela nieruchomości i dłużnika wskazanego w zarządzeniu zabezpieczenia będącym podstawą wniosku;
- art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która w chwili rozpoznawania wniosku nie była własnością dłużnika, tj. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

W uzasadnieniu apelacji skarżący podkreślili, że skoro Sąd wieczystoksięgowy jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku, to winien był też wziąć pod uwagę fakt zmiany stanu własności nieruchomości, a dokonywanie przez Sąd wpisu hipoteki mimo posiadania z urzędu wiedzy o tej okoliczności stanowi w ich ocenie nieznaną oparcia w przepisach prawa faworyzowanie wierzyciela hipotecznego i stawianie jego praw ponad prawem własności nieruchomości nabytym w dobrej wierze.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Bezsporne jest obecnie w orzecznictwie – co przyznają także sami skarżący – że Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku, nie zaś w chwili orzekania, a art. 316 § 1 k.p.c. nie znajduje zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym; wątpliwości, jakie co do tej kwestii uprzednio pojawiały się w judykaturze, rozstrzygnięte zostały uchwałą składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84. Skarżący mijają się jednak z prawdą, twierdząc, że w sprawie niniejszej dniem złożenia wniosku o wpis hipoteki był 13 stycznia 2016 r., podczas gdy – jak trafnie odnotowano w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia – wniosek Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w P. wpłynął już w dniu 22 grudnia 2015 r., a zatem Sąd winien był w celu rozstrzygnięcia o jego zasadności ustalać stan rzeczy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy na ten właśnie dzień. Tok rozumowania autorów apelacji należy zapewne odczytywać w ten sposób, że ich zdaniem, choć Sąd meriti ustala stan rzeczy na dzień wpływu wniosku, to nie ma jednak przeszkód, aby dla poczynienia tych ustaleń korzystał z wszelkich przewidzianych prawem źródeł dostępnych mu w chwili orzekania. Skarżący wywodzą w rezultacie, że w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej przedmiotowa nieruchomość – sprzedana w dniu 17 grudnia 2015 r. – była już własnością innych osób niż dłużnik hipoteczny wymieniony w zarządzeniu zabezpieczenia stanowiącym podstawę wpisu, a Sąd wieczystoksięgowy winien tę okoliczność ustalić w momencie orzekania o wpisie i wziąć pod uwagę przy podejmowaniu decyzji; w konsekwencji – po prawidłowym zastosowaniu art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) do ustalonego w ten sposób stanu faktycznego – wniosek winien zostać oddalony.

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., Sąd przy rozpoznawaniu wniosku o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Skarżący wywodzą, że w dniu 13 stycznia 2016 r., kiedy rozpoznawany był wniosek o wpis hipoteki, treść księgi wieczystej, którą zobowiązany był zbadać Sąd, wskazywała już na zmianę stanu własności nieruchomości, ponieważ z dniem 23 grudnia 2015 r. w jej dziale II poczyniona została wzmianka zawierająca informację o wpływie wniosku o wpis w tym dziale prawa własności M. L. (1) i M. L. (2), poczyniona na podstawie art. 626<sup>7</sup> § 2 k.p.c. – a istnienie tej wzmianki pozwoliłoby Sądowi na stwierdzenie przeszkody do dokonania żądanego wpisu. Z tezą tą zgodzić się nie można. Istotnie, poczyniona wzmianka objęta była treścią księgi wieczystej w chwili orzekania, jednak w ramach wąskiego zakresu kognicji Sądu wieczystoksięgowego nie dawała ona podstaw do ustalenia, że w dniu wpływu wniosku o wpis hipoteki nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości. Skarżący wydają się stać na stanowisku, że wzmianka dokonana w trybie art. 626<sup>7</sup> § 2 k.p.c. jest informacją o zmianie stanu własności rzeczy, podczas gdy z wyraźnego brzmienia powołanego przepisu wynika, że jest to tylko informacja o złożeniu wniosku o dokonanie stosownego wpisu. Oczywiście, jej poczynienie sygnalizuje zarówno Sądowi, jak i uczestnikom obrotu, że stan prawny nieruchomości może być aktualnie odmienny od ujawnionego w księdze – i z tych powodów w myśl art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) wzmianka taka wyklucza powołanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych – natomiast sama wynikająca z treści księgi informacja o złożeniu wniosku nie jest z pewnością dla Sądu wieczystoksięgowego wystarczającą podstawą do poczynienia pozytywnych ustaleń wykraczających poza jej treść – a więc do przyjęcia, iż do przeniesienia własności rzeczywiście doszło. Dodać można jeszcze, że z treści wzmianki nie wynika w żadnym razie, kiedy doszło do przeniesienia własności, co jest – jak już wyżej nadmieniono – szczególnie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, jako że Sąd winien brać pod uwagę stan rzeczy z chwili wniosku o wpis hipoteki, nie zaś okoliczności zaistniałe później.

Sąd odwoławczy, mając na uwadze prezentowane w najnowszym orzecznictwie poglądy dopuszczające możliwość poczynienia w postępowaniu wieczystoksięgowym ustaleń w zakresie okoliczności stanowiących przeszkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c., o ile wiadome były one z urzędu, odniesie się także i do tej kwestii, bo choć w sprawie niniejszej skarżący zarzutu takiego nie podnieśli, to jednak w aktach księgi wieczystej znajduje się znany Sądowi akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy skutkującej przeniesieniem własności przez poprzedniego właściciela, przeciwko któremu zabezpieczono roszczenia wnioskodawcy poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej. Można rozważyć, czy w takiej sytuacji poczynienie ustaleń faktycznych na podstawie urzędowej znajomości tego dokumentu było obowiązkiem Sądu wynikającym z art. 228 § 2 k.p.c. i czy w rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia powołanego przepisu poprzez jego niezastosowanie. Z tez zawartych w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, (...) Nr 2 z 2016 r., s. 8, wynika, że Sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. Lektura uzasadnienia tej uchwały istotnie pozwala stwierdzić, że Sąd Najwyższy rozstrzyga istniejące rozbieżności w dotychczasowym orzecznictwie w ten sposób, że co do zasady dopuszcza możliwość odpowiedniego stosowania art. 228 § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym i zobowiązuje sądy do uwzględniania okoliczności znanych im z urzędu, jeżeli w wyniku tego doszłoby do ustalenia, że zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu. Choć prima facie można by odnieść wrażenie, że pogląd ten przemawia na korzyść skarżących, to jednak odnotować trzeba, że w dalszym toku swoich wywodów Sąd Najwyższy zastrzega, że w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84 – podjętej w związku z rozbieżnościami stosowania prawa w sprawach, w których rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki przymusowej następowało po rozporządzeniu przez dłużnika prawem własności nieruchomości – trafnie zwrócono uwagę, iż zakaz uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy faktów znanych urzędowo, np. ujawnionych w innej sprawie, powinien pozostać aktualny w sytuacjach, w których pojawia się kolizja wniosków. Dodać w tym miejscu należy, że zasygnalizowane w uchwale z 2009 r. stanowisko zostało rozwinięte i przekonująco umotywowane w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC Nr 1 z 2011 r., poz. 12, gdzie zaznaczono, że o pogląd taki jest miarodajny w sprawach, w których wchodzi w grę konkurencyjność wniosków – i wówczas znajduje uzasadnienie w potrzebie ochrony wierzyciela przed czynnościami dłużnika zmierzającymi do usunięcia majątku spod egzekucji, w szczególności dokonany pomiędzy ustanowieniem hipoteki a jej wpisaniem do księgi wieczystej – o tyle nie powinien on być rozszerzany na inne postępowania,

ponieważ doprowadziłoby to do sprzeczności z podstawowymi funkcjami ksiąg wieczystych i dokonywania przez sądy wieczystoksięgowe wpisów praw ze świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Stanowisko to powtórzono później także w innych orzeczeniach SN, jak choćby w postanowieniu z dnia 20 marca 2015 r., II CSK 229/14, niepubl., gdzie przyjęto, że Sąd może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej, opierając się na okolicznościach znanych mu urzędowo, chyba że naruszyłoby to zasadę dokonywania wpisów według kolejności wpływu wniosków do sądu.

Przez konkurencyjność wniosków o wpis do księgi wieczystej należy rozumieć sytuację, w której przed rozpoznaniem wcześniej złożonego wniosku złożono wniosek kolejny, a rozstrzygnięcie o jednym z nich wywarłoby wpływ na rozstrzygnięcie o drugim. Tak rozumiana konkurencyjność zachodzi bez wątplenia pomiędzy wnioskiem o wpis do księgi nowego właściciela nieruchomości i wnioskiem o wpis hipoteki przymusowej obciążającej właściciela poprzedniego. W uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84 podkreślono dobitnie, że wobec kategoriycznego brzmienia art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. sąd nie może w takiej sytuacji wybierać, który z tych wniosków nadaje się do wpisu, a który – w wyniku pozytywnego załatwienia poprzedniego – do księgi już wpisany nie zostanie, ale winien rozpoznać wniosek wcześniejszy; zasada równości stron i podległości ustawom zakazuje traktowania powołanego przepisu jako czysto postulatywnego. Gdyby bowiem Sąd mógł taki wybór czynić, to w stanach faktycznych odpowiadających realiom sprawy niniejszej, wierzyciel, na rzecz którego właściciel nieruchomości ustanowił hipotekę, bądź też któremu służy uprawnienie do żądania wpisu hipoteki przymusowej, pozbawiony zostałby ochrony w razie zbycia nieruchomości po ustanowieniu hipoteki a przed jej wpisem do księgi wieczystej zmierzającego do ewentualnego usunięcia majątku spod egzekucji. Zasada rozpoznawania wniosków o wpis w kolejności wpływu w połączeniu ze związaniem Sądu wieczystoksięgowego stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku pozwala przyjąć w sytuacji konkurencyjności wniosków, że Sąd ten winien opierać się przy ustalaniu tego stanu rzeczy na źródłach wskazanych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a więc na treści i formie wniosku, dołączonych do wniosku dokumentach oraz na treści księgi wieczystej – bez uwzględniania jednak faktów znanych mu urzędowo z innych postępowań; z konkluzją taką zgodziły się składy 7 sędziów Sądu Najwyższego w obu wyżej przytoczonych uchwałach, a mianowicie z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84 i z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, (...) Nr 2 z 2016 r., s. 8.

Zwrócić tu uwagę trzeba, że w pierwszej z tych uchwał Sąd Najwyższy w zasadzie wykluczył ewentualność wykorzystania przy rozpoznawaniu wniosku innych źródeł ustaleń faktycznych poza przewidzianymi wprost w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W praktyce uniemożliwia to późniejsze stwierdzenie przeszkody do dokonania wpisu, jeśli nie wynika ona już z samej treści dokumentów dołączonych do wniosku bądź z treści księgi wieczystej według stanu z chwili złożenia wniosku, zważywszy że z uwagi na nakaz rozpoznawania wniosków w kolejności wpływu treść księgi nie zmienia się aż do momentu orzekania w sprawie o dokonanie przedmiotowego wpisu. Dostrzeżono możliwość ujawnienia się po wpływie wniosku okoliczności, które będą znane sądowi z urzędu, jednak przyjęto, że wobec możliwości pokrzywdzenia wierzyciela hipotecznego, nie mogą być one brane pod uwagę przy rozpoznawaniu wniosku, nie przewidując od tej zasady wyjątku, nawet gdyby w ten sposób możliwe było stwierdzenie, iż przeszkoda do dokonania wpisu istniała już w chwili złożenia wniosku, choć nie wynikała z treści księgi ani dokumentów dołączonych do wniosku. Natomiast stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w późniejszej z przytoczonych uchwał co do zasady nie stawia przeszkód, by sąd wieczystoksięgowy już po złożeniu wniosku uzyskał wiedzę mającą charakter notoryjny urzędowo i wykorzystał ją dla ustalenia, iż według stanu rzeczy z chwili złożenia wniosku istniała przeszkoda do dokonania wpisu; odnotować jednak tu trzeba, że nawet mimo przyjęcia takiej możliwości nie zakwestionowano w całości zreferowanego powyżej poglądu przedstawionego w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84 i uznano, iż jest on trafny w zakresie, w jakim przewiduje zakaz uwzględniania faktów znanych urzędowo w sprawach, w których dochodzi do kolizji wniosków. Wydaje się więc, że dotychczasowe orzecznictwo konsekwentnie opowiada się za niedopuszczalnością czynienia przez sąd w pewnych kategoriach spraw – do których zalicza się też sprawa niniejsza – ustaleń na podstawie okoliczności notoryjnych urzędowo, choćby nawet co do zasady uznawano, że obowiązujące przepisy nie stoją na przeszkodzie posłużeniu się w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 228 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Nawet gdyby podniesione zostały wątpliwości, czy powyższa teza, wykluczająca możliwość czynienia w pewnych kategoriach spraw wieczystoksięgowych ustaleń faktycznych w oparciu o notoryjność urzędową, jest słuszna, należałoby zastanowić się, czy w realiach sprawy niniejszej fakt utraty własności nieruchomości przez dłużnika hipotecznego był w ogóle okolicznością notoryjną urzędowo, która znana była Sądowi w chwili dokonywania wpisu hipoteki. Nie ulega wątpliwości, że mianem faktów znanych sądowi z urzędu w rozumieniu art. 228 § 2 k.p.c. określa się okoliczności znane sędziemu z jego działalności urzędowej, a do tej kategorii należą informacje uzyskane przez sąd nie tylko przy osobistym dokonywaniu czynności procesowych, lecz także powzięte przy wykonywaniu innych obowiązków sędziego; tytułem przykładu w doktrynie powołuje się posiadane przez sąd wiadomości o wszczęciu postępowania spadkowego, zawieszeniu postępowania czy ogłoszeniu upadłości. Innym przykładem może być wiedza Sądu rozpoznającego sprawę niniejszą, iż skarżący w sprawie III Ca 695/16, w której zachodzą tożsame okoliczności faktyczne odnoszące się do innej nieruchomości i zarysowały się tożsame problemy prawne, złożyli w postępowaniu odwoławczym pismo procesowe, w którym podnieśli zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 228 § 2 k.p.c. Tego rodzaju notoryjną urzędowo okolicznością w realiach rozpoznawanej sprawy jest też bez wątpienia fakt istnienia dokumentu urzędowego w postaci aktu notarialnego, którego treścią jest zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przenoszącej jej własność na skarżących, i złożenia go do akt księgi wieczystej wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu w dziale II; informacja taka rzeczywiście może zostać powzięta przez Sąd w ramach wykonywania obowiązków służbowych przez sędziego należącego do składu orzekającego. Czymś odmiennym jednak od powyższej okoliczności jest stwierdzony złożonym aktem notarialnym – i mogący mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia wniosku o wpis hipoteki – fakt zawarcia umowy wywołującej skutek prawny w postaci przeniesienia własności, który znany Sądowi z urzędu nie był, a dopiero mógłby zostać ustalony po przeprowadzeniu dowodu ze złożonego dokumentu – nie sposób bowiem przyjąć, że sama lektura aktu notarialnego przez sędziego jest wystarczająca dla przyjęcia opisanych w tym akcie okoliczności za prawdziwe, ponieważ art. 244 § 1 k.p.c. wiąże domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało zaświadczone w dokumencie urzędowym, dopiero z przeprowadzeniem dowodu z tego dokumentu. Zdaniem Sądu II instancji, istnienie przeszkody do wpisu w postaci utraty własności nieruchomości przez podmiot obciążony hipoteką przymusową przed złożeniem wniosku o wpis tej hipoteki nie było okolicznością znaną Sądowi z urzędu, a z kolei akt notarialny, na który powołują się skarżący, nie mógł być dowodem w sprawie niniejszej. W chwili dokonywania wpisu hipoteki fakt zawarcia umowy ze skutkiem przenoszącym własność nieruchomości nie został stwierdzony w postępowaniu o wpis prawa własności – co ewentualnie pozwalałoby uznać go za notoryjny urzędowo – ponieważ stosownie do art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. sprawa ta wpłynęła później i mogła zostać rozpoznana dopiero w dalszej kolejności, jak również nie można było – wobec tego, co już powiedziano powyżej – okoliczności tej ustalić w niniejszym postępowaniu w oparciu o przedmiotowy akt notarialny, ponieważ wiązałoby się to z koniecznością poczynienia ustaleń na podstawie dowodów z dokumentu załączonego do innego wniosku, a to stałoby w sprzeczności z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i nie znajdowałoby uzasadnienia w innych przepisach procedury cywilnej.

Sytuacja zaistniała w rozpoznawanej sprawie jest odmienna od stanów faktycznych, na gruncie których zapadły orzeczenia Sądu Najwyższego dopuszczające oparcie rozstrzygnięć w postępowaniu wieczystoksięgowym na okolicznościach ustalonych w trybie art. 228 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Przykładowo - w sprawie zakończonej wyrokiem SN z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC Nr 1 z 2011 r., poz. 12 okolicznością urzędowo notoryjną dla sądu był fakt wydania postanowienia o sprostowaniu błędów migracyjnych w księdze wieczystej, natomiast w sprawie II CSK 229/14, w której wydano postanowienie SN z dnia 20 marca 2015 r., Lex Nr 1730596 – istniejące już wpisy w księdze wieczystej dotyczące udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z dotychczas wyodrębnionymi lokalami, co pozwoliło sądowi w powiązaniu z treścią dokumentu mającego być podstawą wpisu prawa własności nowowyodrębnionego lokalu stwierdzić, że suma wszystkich udziałów różniłaby się od jedności. Ustalone na tej drodze okoliczności sprowadzały się do stwierdzenia istnienia – w oparciu o wiedzę sądu mającą źródło w jego czynnościach urzędowych – określonych prawomocnych orzeczeń, które z mocy art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zważywszy że sąd związany jest ich treścią i powinien uwzględnić fakt ich wydania, choćby żadna ze stron na nie się nie powoływała. Wydaje się jednak, że w myśl reguł obowiązujących w postępowaniu cywilnym brak jest podstaw do przyjęcia, że Sąd może bez przeprowadzenia stosownego dowodu, a więc posługując się wyłącznie

„pozadowodowymi” metodami ustalania faktów, uznać za istniejącą okoliczność nieznaną mu, a jedynie stwierdzoną treścią znanego mu dokumentu urzędowego. Nawet w postępowaniu o wpis prawa własności do księgi wieczystej fakt przejścia własności na nabywców zostałby przez sąd ustalony w oparciu – jak wymaga tego art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. – o dowód z załączonego do wniosku dokumentu w postaci przedmiotowego aktu notarialnego jako środek dowodowy przewidziany w art. 244 § 1 k.p.c., nie zaś dlatego, że sąd po zapoznaniu się z tym aktem powziął co do tej okoliczności wiedzę notoryjną, która czyni zbędnym przeprowadzenie dowodu. Z tych samych przyczyn, zdaniem Sądu odwoławczego, ewentualne przyjęcie takiej interpretacji obowiązujących przepisów, która dozwalałaby uznać, że zapoznanie się przez sąd z treścią dokumentu urzędowego złożonego w określonej sprawie pozwala mu w innym postępowaniu uznać bez przeprowadzenia stosownego dowodu – a nawet bez zwrócenia uwagi stron na pewną, istotną dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność – że rzeczywiście doszło do zaświadczonej w dokumencie czynności prawnej, stanowiącą ewentualną przeszkodę do dokonania wpisu, zmierzałoby do obejścia przepisów o postępowaniu dowodowym. O ile zatem powołane wyżej orzecznictwo opowiada się co do zasady za możliwością stwierdzenia w sprawach wieczystoksięgowych tego rodzaju przeszkód w oparciu o okoliczności notoryjne urzędowo, to jednak z obowiązujących unormowań nie sposób byłoby wywieść wniosku, iż można ustalić tego rodzaju okoliczności na podstawie dowodów z dokumentów złożonych w toku innych postępowań.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd II instancji doszedł do przekonania, że w sprawie niniejszej w chwili rozpoznawania wniosku o wpis hipoteki przymusowej Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe i pozostające w zgodzie z przepisami prawa ustalenia dotyczące stanu rzeczy z chwili złożenia tego wniosku. Ani treść księgi wieczystej zawierająca wzmiankę o złożeniu wniosku o wpis prawa własności na rzecz skarżących, ani też uzyskana wraz z dokonaniem takiej wzmianki wiedza o złożeniu takiego wniosku i załączeniu do niego dokumentu stwierdzającego przeniesienie własności – o ile przyjąć, że w sprawach, w których kognicji sądu poddano konkurujące ze sobą wnioski, w ogóle dopuszczalne jest posłużenie się okolicznościami notoryjnymi urzędowo – nie dawały podstawy do ustalenia, że przed dniem 22 grudnia 2015 r. – kiedy to wpłynął wniosek o wpis hipoteki – podmiot wpisany w dziale II księgi przestał być właścicielem nieruchomości. Okoliczność taka została stwierdzona dopiero po przeprowadzeniu dowodu z przedmiotowego aktu notarialnego w toku rozpoznawania o wpis prawa własności autorów apelacji, do czego mogło dojść, stosownie do treści art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. należyte wyłożonej w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84, nie wcześniej niż po rozpoznaniu złożonego wcześniej wniosku o wpis hipoteki. W efekcie na gruncie tych prawidłowo ustalonych w ramach zawężonej kognicji sądu wieczystoksięgowego okoliczności faktycznych sprawy nie sposób podzielić zarzutu skarżących dotyczącego naruszenia przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.). Choć zgodnie z art. 109 ust. 1 w związku z art. 110 pkt. 5 tej ustawy hipoteka przymusowa może zostać ustanowiona na danej nieruchomości tylko wówczas, gdy dłużnik jest jej właścicielem, a odmienny stan rzeczy jest równoznaczny z istnieniem przeszkody do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c., to jednak ustalenia możliwe do dokonania w sprawie niniejszej nie uzasadniały przyjęcia przez Sąd meriti, że nieruchomość, na której ustanowiono hipotekę, nie stanowi własności dłużnika wymienionego w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu.

Apelacja M. L. (1) i M. L. (2) musi w tej sytuacji zostać oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Korzystając z uprawnienia przewidzianego w art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd II instancji prostuje oczywistą omyłkę w orzeczeniu Sądu Rejonowego poprzez zastąpienie błędnej firmy uczestnika postępowania użytej w brzmieniu (...) spółka z o.o. w P.” firmą prawidłową, czyli (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.”.