

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 października 2016r. A. P. wystąpił o połączenie nieruchomości objętych dotychczasowymi księgami wieczystymi: KW (...) i KW (...), w księdze wieczystej za nr KW (...) w jedną nieruchomość oraz wpisanie w dziale II tej księgi jako współwłaściciele: A. P. w 1/2 części i S. J. w 1/2 części.

Wnioskodawca wskazał przy tym, że nieruchomości objęta Kw. (...) została wcześniej odłączona z księgi wieczystej Kw. (...).

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił wniosek.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

Księga wieczysta Kw. nr (...) prowadzona była dla zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,2742 ha, położonej w P. przy ul. (...).

W dziale jako współwłaściciele po 1/2 części ujawnieni są; A. P. i S. J..

W dziale III widnieją następujące wpisy:

- służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...),
- służebność gruntowa na rzecz każdorazowych współwłaścicieli działek nr (...),
- prawo pierwokupu udziału we współwłasności należącego do S. J. na rzecz A. P.,
- prawo pierwokupu udziału we współwłasności należącego do A. P. na rzecz S. J.,
- służebność przesyłu na rzecz Zakładu (...) z o/o w P..

W dziale IV ujawnione są następujące hipoteki:

- pod poz. 4 hipoteka umowna do kwoty 700.000,00 PLN na udziale A. P. na rzecz S. J.,
- pod poz. 5 hipoteka przymusowa do kwoty 3.466.097,00 PLN na udziale A. P. na rzecz Banku Spółdzielczego Towarzystwa (...) „Pa-CO-Bank” w P., na zasadzie równego pierwszeństwa z hipoteką wpisaną pod pozycją 6,
- pod poz. 6 hipoteka przymusowa do kwoty 1.657.596,45 PLN na udziale A. P. na rzecz Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Ł., na zasadzie równego pierwszeństwa z hipoteką wpisaną pod pozycją 5.

Księga wieczysta Kw. nr (...) prowadzona była dla zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 0,0630 ha, położonej w P. przy ul. (...).

W dziale jako współwłaściciele po 1/2 części ujawnieni są; A. P. i S. J..

W dziale III widnieją następujące wpisy:

- służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...),
- służebność gruntowa na rzecz każdorazowych współwłaścicieli działek nr (...),
- prawo pierwokupu udziału we współwłasności należącego do sławomira J. na rzecz A. P.,
- prawo pierwokupu udziału we współwłasności należącego do A. P. na rzecz S. J.,

- służebność przesyłu na rzecz Zakładu (...) z o/o w P..

Wpisy te zostały przeniesione z urzędu z KW (...).

W dziale IV ujawnione są następujące hipoteki:

- pod poz. 1 hipoteka przymusowa do kwoty 3.466.097,00 PLN na udziale A. P. na rzecz Banku Spółdzielczego Towarzystwa (...) „Pa-CO-Bank” w P., na zasadzie równego pierwszeństwa z hipoteką wpisaną pod pozycją 2,

- pod poz. 2 hipoteka przymusowa do kwoty 1.657.596,45 PLN na udziale A. P. na rzecz Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Ł., na zasadzie równego pierwszeństwa z hipoteką wpisaną pod pozycją 1.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewiduje, że właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księżce wieczystej w jedną nieruchomość.

W przedmiotowej sprawie został spełniony zatem wymóg podmiotowej tożsamości praw własności łączonych nieruchomości, albowiem obie należą do tych samych współwłaścicieli, którzy mają takie same udziały. Podobnie rzecz się ma jeżeli chodzi o pozostałe przesłanki, w szczególności gdy weźmie się pod uwagę fakt, że stanowiły one kiedyś jedną nieruchomość, objętą tą samą księgą wieczystą.

Sąd I instancji wskazał, że w działach III obydwu ksiąg wieczystych wpisane są ograniczone prawa rzeczowe tj. służebności gruntowe, służebność przesyłu oraz prawa pierwokupu, to nie dochodzi między nimi do kolizji. Wszystkie bowiem ograniczone prawa rzeczowe jak i prawa osobiste, ujawnione w dziale księżce wieczystej KW (...) i w dziale III KW (...) są tożsame, gdyż w związku z odłączeniem części nieruchomości, zostały one z urzędu przeniesione do KW (...) z KW (...). Nie dochodzi tu zatem do jakiegokolwiek naruszenia interesu osób, którym one przysługują.

Jednakże odmienne przedstawia się jednak sytuacja w odniesieniu do działu IV przedmiotowych ksiąg wieczystych. Otóż w dziale IV KW (...) na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka na udziale A. P. na rzecz S. J., a dopiero potem dwie hipoteki z równym pierwszeństwem na rzecz odpowiednio: Pa-Co-Banku i Banku Spółdzielczego Rzemiosła. W dziale IV KW (...) zaś, wpisane są jedynie dwie hipoteki z równym pierwszeństwem, również na rzecz Pa-Co-Banku i Banku Spółdzielczego Rzemiosła.

Zdaniem Sądu I instancji oczywiste jest, że w przypadku połączenia nieruchomości doszłoby do naruszenia interesów obydwu wymienionych wyżej Banków. Dlatego też niezbędne było załączenie do wniosku, oświadczenia w/w Banków – w formie oświadczenia wydanego w trybie przepisu art. 95 Prawa bankowego - odnośnie do ustalenia pierwszeństwa praw, które im przysługują. Zważywszy na fakt, że w przedmiotowej sprawie nie załączono do wniosku stosownych oświadczeń uprawnionych (art. 22 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), zdaniem Sądu I instancji przyjąć należało, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem. Sąd I instancji oddalił wniosek na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł A. P..

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu:

1.naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 22 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nieuwzględnienie wniosku w jedną nieruchomość, o połączeniu dwóch nieruchomości, w sytuacji gdy współwłaścicielem obu nieruchomości i jednocześnie wierzycielem skarżącego jest uczestnik postępowania S. J. ;

2.naruszenie przepisów prawa procesowego polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego i dokonanie oddalenia wniosku z pokrzywdzeniem interesów (...), będącego wierzycielem skarżącego i zarazem

uprzywilejowaniem banków w sytuacji, gdy mają one zabezpieczoną wierzytelność hipotekami również na nieruchomościach skarżącego i jego udziałach w spółkach.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie i trafnie określił konsekwencje prawne z niego wynikające.

W szczególności, całkowicie bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów postępowania cywilnego i reguł dowodowych.

Kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ukształtowana została w art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tak ukształtowany zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym skutkuje tym, że postępowanie to nie służy do rozstrzygnięcia sporów o prawo niezależnie od tego, czy rozstrzygnięcie tego sporu byłoby przesłanką orzeczenia sądu wieczystoksięgowego, czy też samo w sobie miało być wynikiem rozpoznania wniosku. Sąd wieczystoksięgowy w ramach tak ukształtowanej kognicji dokonuje oceny treści wniosku, treści księgi wieczystej oraz treści i formy dokumentów załączonych do wniosku. Jest okolicznością bezsporną, że do wniosku nie zostało dołączone oświadczenie uprawnionych co do pierwszeństwa hipotek na nieruchomości utworzonej przez połączenie. W tym stanie rzeczy, zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe nie znajduje uzasadnienia.

W rozpoznawanej sprawie bezzasadny jest także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego tj. art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz.790 ze zm.), zgodnie z którym nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie.

Jak wynika z materiału dowodowego tj. z treści ksiąg wieczystych objętych wnioskiem o połączenie w dziale IV KW (...) na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka na udziale A. P. na rzecz S. J., a dopiero potem dwie hipoteki z równym pierwszeństwem na rzecz odpowiednio: Pa-Co-Banku i Banku Spółdzielczego Rzemiosła. W dziale IV KW (...) zaś, wpisane są jedynie dwie hipoteki z równym pierwszeństwem, również na rzecz Pa-Co-Banku i Banku Spółdzielczego Rzemiosła.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że w przypadku połączenia nieruchomości doszłoby do naruszenia interesów obydwu wymienionych wyżej Banków. Dlatego też niezbędne było załączenie do wniosku, oświadczenia Banków – w formie oświadczenia wydanego w trybie przepisu art. 95 Prawa bankowego - odnośnie do ustalenia pierwszeństwa praw, które im przysługują.

Rację ma Sąd I instancji, że w przedmiotowej sprawie nie załączono do wniosku oświadczeń uprawnionych co do pierwszeństwa przysługujących im praw, zatem należało przyjąć, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu, co zasadnie skutkowało oddaleniem wniosku na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.