

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 października 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z udziałem (...) Spółki Akcyjnej w W. o wykreślenie wpisów w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr (...) na skutek skargi na postanowienie referendarza sądowego z dnia 10 września 2018 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioski i ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji wskazał, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej (...) roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej łącznej o wysokości 2.050.000,00 zł na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) oraz roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 1.390.000,00 zł na podstawie art. 19 § 3 tejże ustawy, wpisanych na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W.. Stwierdził dalej, że przedmiotowa księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), której właścicielem jest wnioskodawca, a w jej dziale IV wpisano w dniu 25 kwietnia 2017 r. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej łącznej o wysokości 2.050.000,00 zł oraz roszczenia o ustanowienie hipoteki umownej łącznej o wysokości 1.390.000,00 zł. W piśmie procesowym złożonym w dniu 25 kwietnia 2018 r. uczestnik postępowania wskazał, że oba przedmiotowe roszczenia są roszczeniami przyszłymi i stały się wymagalne z dniem 15 sierpnia 2017 r., zaś do pisma tego załączono odpis pozwu z dnia 25 kwietnia 2018 r. wniesionego przez uczestnika przeciwko wnioskodawcy i zawierającego żądanie zobowiązania do złożenia oświadczeń woli o ustanowieniu hipotek objętych przedmiotowymi roszczeniami. Sąd ustalił, że postępowanie wszczęte tym pozwem toczy się w sprawie X GC 392/18 i nie zostało dotąd zakończone.

Sąd meriti wywiódł, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., przy rozpoznawaniu wniosku o wpis bada się jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a kognicja sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane, zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia jak i samego rozstrzygnięcia. Nie stoi to na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych, na które powołuje się uczestnik postępowania, załączając stosowne dokumenty, ani badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu, jednak Sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które określa art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ani też uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów. W myśl art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), roszczenie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, a termin roczny dla wykreślenia roszczenia biegnie zasadniczo od dnia wpisu w księdze wieczystej. Odstępstwo od tej zasady przewiduje art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) w przypadku wpisu roszczenia przyszłego, gdyż bieg terminu do wykreślenia takich roszczeń liczy się od dnia, w którym stały się one wymagalne. Do zdarzeń prawnych powodujących przerwanie biegu terminu prowadzącego do wykreślenia roszczenia zalicza się procesowe czynności dochodzenia roszczenia o ustanowienie prawa, więc jeżeli uprawniony wykaże przed upływem roku od dnia wpisu, że wystąpił do sądu o ustanowienie prawa, bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania [art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.)]. Na uprawnionym spoczywa ciężar udowodnienia, że przed upływem roku od wpisu roszczenia wystąpił z roszczeniem o ustanowienie prawa, natomiast nie musi on zapobiegawczo, ze swej inicjatywy, wszczynać jakiegokolwiek odrębnego postępowania wieczystoksięgowego służącego wykazaniu, że przed upływem roku od dnia wpisu wystąpił do sądu o ustanowienie prawa.

Sąd podniósł, że w przedmiotowej sprawie uczestnik postępowania wykazał, że wystąpił ze swym roszczeniem o ustanowienie prawa, gdyż przed Sądem Okręgowym w Łodzi toczy się postępowanie z jego powództwa przeciwko (...)

Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli, które dotąd nie zostało zakończone. Oznacza to, że doszło do przerwania biegu terminu do wykreślenia roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, zatem trudno w takiej sytuacji zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, który twierdzi, iż uczestnik postępowania nie udowodnił, że wniósł do Sądu ten pozew. Drugi zarzut podniesiony w skardze również nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż Sąd wieczystoksięgowy, ze względu na ograniczoną kognicję, nie bada innych okoliczności niż te, które wynikają z wniosku o wpis i załączonych do niego dokumentów oraz z treści księgi wieczystej. Obowiązek badania treści księgi nie może być utożsamiany z badaniem prawidłowości wcześniej dokonanego wpisu. Jeśli skarżący podnosi, że do wpisu roszczenia o ustanowienie hipotek doszło na podstawie czynności prawnej dokonanej przez osobę nieuprawnioną do działania w imieniu właściciela nieruchomości, to okoliczność ta nie podlega badaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd – na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. – oddalił wniosek, a o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie wraz z uwzględnieniem wniosku o wykreślenie przedmiotowych wpisów, jak również o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, i zarzucając przy tym naruszenie:

- art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) poprzez przyjęcie, wbrew literalnemu brzmieniu tego przepisu, że uczestnik wykazał w przewidzianym tam rocznym terminie fakt wniesienia pozwu o ustanowienie praw objętych ujawnionymi w księdze roszczeniami, pomimo że:

pismo uczestnika zawierające informację o wniesieniu pozwu wpłynęło do Sądu w dniu 4 maja 2018 r., a więc po upływie roku od dnia wpisu, czyli z naruszeniem tego terminu;

uczestnik nie udowodnił skutecznego wniesienia pozwu;

pozew do dnia składania apelacji przez wnioskodawcę nie został skutecznie wniesiony przez uczestnika (nie zostały usunięte braki formalne, nie został opłacony);

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie pisma uczestnika stanowiącego podstawę oddalenia wniosku o wykreślenie nieistniejących roszczeń uczestnika, pomimo utraty przez niego charakteru uprawnionego z powodu dokonania czynności prawnej przez osobę uprawnioną do działania w imieniu właściciela nieruchomości, co wynika z przedłożonego wyroku sądowego.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

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

Apelacja jest oczywiście bezzasadna.

Jeśli chodzi o pierwszy z zarzutów apelacyjnych, to w orzecznictwie wyrażono trafny pogląd, że przy dokonywaniu wykładni art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) nie sposób opierać na literalnym brzmieniu tego przepisu i wymagać, by uprawniony przed upływem roku zadośćuczynił obowiązkowi wykazania, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego w art. 19 ust. 1 tej ustawy, skoro tego rodzaju wykładnia wymagałaby wprowadzenia specjalnego trybu postępowania umożliwiającego stwierdzenie jego wykonania, przede wszystkim wskazania sądu, przed którym postępowania takie mogłoby zostać przeprowadzone, jego uczestników, a także sposobu zakończenia, natomiast ustawodawca takiego specjalnego postępowania nie przewidział. Oznacza to, że zastrzeżony termin dotyczy wystąpienia do sądu ze stosownym żądaniem, natomiast wykazanie tego faktu może z powodzeniem nastąpić nawet w postępowaniu wszczętym na skutek wniosku o wykreślenie roszczenia, a więc po upływie roku od dnia wpisu (tak w postanowieniu SN z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, niepubl.) Ponieważ w aktach rozpoznawanej sprawy znajduje się

pozew wniesiony do Sądu przez uczestnika postępowania i zawierający żądanie nakazania wnioskodawcy złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu przedmiotowych hipotek, jak również dowód nadania go w polskim urzędzie pocztowym na adres sądu w dniu 25 kwietnia 2018 r. – a z art. 165 § 2 k.p.c. wynika, że oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu – oznacza to, że termin z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) został dochowany, gdyż wpisy roszczeń o ustanowienie hipotek zostały dokonane w dniu 25 kwietnia 2017 r. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest to, czy do chwili obecnej zostały uzupełnione ewentualne braki formalne i fiskalne tego pozwu, gdyż pogląd skarżącego, iż tylko wówczas można mówić o skutecznym wniesieniu pozwu nie opiera się – wbrew stanowisku apelacji – na racjonalnej interpretacji czegokolwiek. Z art. 130 § 2 zd. II k.p.c. istotnie wynika, że pismo (także pozew) zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu – w tym oczywiście także skutku przewidzianego w art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) – jednak skarżący nie wykazał, by do takiego zwrotu doszło, a z powołanej normy z pewnością nie sposób wywieść tezy, że nie wywołuje skutków prawnych złożenie pozwu obciążonego brakami formalnymi czy fiskalnymi, jeśli do jego prawomocnego zwrotu nie doszło.

Równie bezzasadny jest drugi z zarzutów apelacyjnych. O ile Sąd II instancji właściwie rozumie wywody zawarte w uzasadnieniu złożonego środka zaskarżenia, apelujący kwestionuje dokonanie wpisów przedmiotowych roszczeń, podnosząc, że ich podstawą było oświadczenie pochodzące od osoby nieuprawnionej do działania w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i w rezultacie owe roszczenia nie przysługują (...) Spółce Akcyjnej w W., więc podmiot ten nie może być uznany za uprawnionego w rozumieniu art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), a zatem Sąd wieczystoksięgowy winien był pominąć złożone przez niego pismo z dnia 25 kwietnia 2018 r. Skarżący zapomina jednak, że uprawnienie uczestnika wynika z prawomocnego wpisu do księgi wieczystej oraz z domniemania zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym wynikającego z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.); choć domniemanie to jest wzruszalne, to bezspornie jego obalenie nie może nastąpić w toku postępowania wieczystoksięgowego z uwagi na ograniczoną kognicję Sądu w tym postępowaniu (tak w postanowieniu SN z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02, niepubl. lub w postanowieniu z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 509/14, niepubl.). Żaden zainteresowany nie może wnosić o dokonanie wpisu czy wykreślenia, bazując na zarzucie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości i tą drogą usiłując obalić przedmiotowe domniemanie, a z kolei sąd wieczystoksięgowy nie może badać takiego zarzutu. Zamiast tego wnioskodawca winien się posłużyć dokumentem mogącym stanowić podstawę takiego wpisu czy wykreślenia w rozumieniu art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), jak choćby odpisem wyroku wydanego w sprawie o stwierdzenie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym czy innego orzeczenia sądowego. Zauważyć jednak trzeba, że bezspornie musi to być orzeczenie o charakterze konstytutywnym czy deklaratoryjnym, odnoszące się wprost do stanu prawnego nieruchomości, nie zaś do kwestii, które – jak np. uprawnienie danej osoby do złożenia w imieniu właściciela nieruchomości oświadczenia woli stanowiącego podstawę ujawnienia określonego prawa – miały znaczenie przesłankowe dla ujawnienia w księdze wieczystej określonego stanu prawnego. Dodatkowo zauważyć trzeba, że wyrok, na który powołuje się skarżący jako na podstawę ustalenia braku uprawnienia A. R. do złożenia oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu roszczeń, których jego żądanie dotyczy, załączono dopiero do skargi na orzeczenie referendarza, natomiast podstawą wpisu (czy też wykreślenia) w księdze wieczystej mogą być, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., jedynie dokumenty załączone do wniosku o wpis. Dokumenty przedstawione w związku ze skargą na orzeczenie referendarza lub w związku z apelacją mogą być też brane pod uwagę przez Sąd wieczystoksięgowy, jednakże tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis czy wykreślenie, tj. innymi słowy, tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej owego wpisu lub wykreślenia, nie zaś jako podstawy uwzględnienia złożonego wniosku (tak w postanowieniu SN z dnia 27 października 2016 r., V CSK 70/16, (...) Nr 1 z 2017 r., poz. 2).

Zarzuty apelacyjne okazały się nietrafne, a Sąd I instancji prawidłowo dostrzegł brak podstaw do wykreślenia wpisów przedmiotowych roszczeń o ustanowienie hipotek i właściwie zastosował art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Złożony środek zaskarżenia

jako bezzasadny podlega oddaleniu na podstawie 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.