

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2020 r., wydanym w sprawie z wniosku A. K. z udziałem P. O. o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) wzmianki o egzekucji z udziału P. O. w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w sprawie egzekucyjnej GKm 52/19 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach P. Ś. na skutek skargi uczestnika postępowania na wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 24 sierpnia 2020 r., Sąd Rejonowy w Skierniewicach utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd I instancji podniósł, że wniosek o wpis ostrzeżenia złożono w przepisanej formie, a wpisu dokonano w granicach wniosku i zgodnie z jego treścią. Do wniosku załączono stanowiący jego podstawę dokument urzędowy w postaci wezwania do zapłaty długu, skierowany przez komornika do dłużnika w sprawie egzekucyjnej GKm 52/19, której dotyczy zaskarżony wpis. Wezwanie to, zgodnie z art. 924 § 1 k.p.c. w związku z art. 31 ust. 1 in fine ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) stanowi podstawę do dokonania takiego wpisu, a z treści księgi wynika ponadto, że P. O. jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której księga jest prowadzona.

Apelację od przedmiotowego postanowienia wniósł uczestnik postępowania, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez wykreślenie przedmiotowego wpisu dokonanego przez referendarza sądowego oraz o zmianę dokonanego zabezpieczenia poprzez ustanowienie go na jednej nieruchomości, a nie na wszystkich nieruchomościach uczestnika i zarzucając.

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym;
2. prowadzenie postępowania zabezpieczającego na majątku, którego wartość znacznie przewyższa kwoty zabezpieczenia;
3. sprzeczność działań wierzyciela ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego prawa;
4. naruszenie słuszných interesów skarżącego;
5. naruszenie słuszných interesów współwłaściciela nieruchomości,
6. dokonanie wpisów, w sytuacji gdy egzekucja winna zostać umorzona z uwagi na jej bezskuteczność;
7. dokonanie wpisów nie tylko w Kw nr (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, w którym udziały P. O. nie wynoszą 100%,
8. dokonanie wpisów nie tylko w Kw nr (...) ale i w innych KW bez względu na niezakończone postępowania skargowe,
9. naruszenie prawa własności nieruchomości J. O. poprzez obciążenie jej zobowiązaniami, które dotyczą nie jej, ale innego współwłaściciela oraz prowadzenie wobec niej czynności egzekucyjnych chociaż współwłasność ma charakter łączny,
10. pomnażanie niepotrzebnych kosztów po stronie skarżącego.

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

Apelacja jest oczywiście niezasadna.

Stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia jest w pełni prawidłowe, Sąd ten w szczególności trafnie wyjaśnił uczestnikowi zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis, jednak z treści złożonej apelacji wynika, że P. O. najwyraźniej w te wyjaśnienia nie uwierzył.

Powtórzyć więc należy, że kognicja Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym została wyznaczona dyspozycją art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym przy rozpoznawaniu wniosku o wpis badaniu podlega jedynie treść i forma wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie jest tym samym ani zobowiązany, ani nawet uprawniony, do analizowania prawidłowości czynności dokonywanych przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego, ani do ich oceny z punktu widzenia słuszności ochrony interesów dłużnika. O ile skarżący jest zdania, że w toku postępowania egzekucyjnego podjęto wobec jego majątku działania nieproporcjonalne i nadmiernie uciążliwe, ma możliwość przedsięwzięcia środków proceduralnych, jakie przewidują w takiej sytuacji przepisy o postępowaniu egzekucyjnym. Jeśli czynności komornika zostaną zaskarżone przez uczestnika w odpowiednim trybie do Sądu egzekucyjnego, którego kognicją objęte są te zagadnienia, a Sąd ten przychyli się do jego żądań, nie można wykluczyć, że zajęcie nieruchomości zostanie uchylone, a taka decyzja Sądu egzekucyjnego będzie z kolei podstawą do zgłoszenia wniosku o wykreślenie ostrzeżenia z księgi wieczystej. To samo rozumowanie dotyczy też zagadnienia postulowanego przez apelującego umorzenia egzekucji z nieruchomości, gdyż i w tym wypadku do rozpoznania wniosków i żądań dłużnika w tym zakresie jest uprawniony komornik i Sąd egzekucyjny. Powtórzyć trzeba, że w myśl art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy jest kompetentny wyłącznie do oceny, czy forma i treść dokumentu załączonego do wniosku o wpis i mającego stanowić podstawę do dokonania tego wpisu w powiązaniu z aktualną treścią księgi uzasadnia dokonanie wpisu, nie ma natomiast możliwości objęcia swoimi rozważaniami tego, czy egzekucja wobec dłużnika w ogóle powinna być prowadzona, a jeśli tak, to czy jej przedmiotem powinna być także nieruchomość objęta przedmiotową księgą wieczystą, ani też jakichkolwiek innych zagadnień związanych z prawidłowością prowadzonej wobec dłużnika egzekucji. Do analizowania tych zagadnień i rozstrzygania co do tej problematyki przepisy proceduralne uprawnniają komornika i Sąd egzekucyjny, o ile kwestie te zostaną poddane pod ich kognicję w sposób przewidziany przepisami normującymi postępowanie egzekucyjne. Z tych samych przyczyn Sąd wieczystoksięgowy nie może uwzględnić zawartego w apelacji żądania jej autora, które – jak się wydaje – dotyczy uchylecia zajęcia innych należących do niego nieruchomości.

Poruszając się zaś na gruncie objętym dyspozycją art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., podkreślić trzeba, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż w dziale II księgi wieczystej Nr (...) P. O. ujawniony jest jako współużytkownik wieczysty nieruchomości w części ułamkowej wynoszącej 1/3 część. Współwłaścicielem pozostałych udziałów we współużytkowaniu – czyli części wynoszącej 2/3 – jest J. O. i skarżący mija się z prawdą, wywodząc w apelacji, że wspólność prawa, jaka łączy go z J. O., ma charakter łączny i że w konsekwencji dokonane zajęcie i będący jego konsekwencją wpis naruszają jej prawa. Tak nie jest, gdyż z załączonego do wniosku wezwania do zapłaty długu, sporządzonego przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego, wynika jasno, że został zajęty jedynie udział wynoszący 1/3 część we współużytkowaniu nieruchomości, który należy do P. O., co oznacza, że udziały J. O. są wolne od zajęcia i – jak wynika z treści dokonanego wpisu – nie dotyka ich także ujawnione w księdze ostrzeżenie. Podniesiony w apelacji zarzut niezgodności ustaleń dokonanych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym z zebrany materiał dowodowy jest więc bezzasadny, jeśli chodzi o ustalenie powyższej okoliczności, przy czym apelujący nie wskazał żadnych innych faktów z zakresu objętego kognicją Sądu wieczystoksięgowego, które mogłyby być efektem ewentualnych błędnych ustaleń. Skoro w dziale II księgi P. O. ujawniony jest jako współużytkownik wieczysty, to możliwe jest dokonanie wpisu ostrzeżenia o egzekucji toczącej się z tego udziału, a dokumentem, który miałby stanowić tego podstawę, jest – zgodnie z art. 924 § 1 k.p.c. – odpis sporządzonego przez komornika wezwania dłużnika do zapłaty egzekwowanej należności. Taki dokument, o przepisanej formie i treści, został dołączony do wniosku i z powodzeniem może stanowić podstawę przedmiotowego wpisu. W odpowiedzi na kolejny zarzut autora apelacji podnieść trzeba, że skuteczność takiego dokumentu jako podstawy wpisu nie jest uzależniona od tego, czy czynność komornika w postaci zajęcia prawa do nieruchomości, oparta na przedmiotowym wezwaniu do zapłaty, została zaskarżona przez uczestników postępowania egzekucyjnego i czy ta skarga lub jakiegokolwiek inne skargi złożone w toku postępowania egzekucyjnego zostały już prawomocnie rozstrzygnięte przez Sąd egzekucyjny. Z powołanego art. 924 k.p.c. wynika jasno, że podstawą wpisu ostrzeżenia jest wezwanie do zapłaty sporządzone przez komornika w toku postępowania egzekucyjnego, zaś dopiero ewentualne umorzenie postępowania egzekucyjnego lub ukończenie egzekucji z nieruchomości w inny sposób (np. w wyniku uchylecia zajęcia na skutek zasadnej skargi dłużnika) stanowić będzie mogło podstawę złożenia do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wykreślenie ostrzeżenia ujawnionego w dziale III księgi.

Ponieważ zatem do wniosku o wpis ostrzeżenia o prowadzeniu egzekucji z należącego do P. O. udziału we współużytkowaniu wieczystym został dołączony dokument o treści i formie, jaką art. 924 § 1 k.p.c. przewiduje jako podstawę żadanego wpisu, a treść księgi wieczystej, gdzie uczestnik był ujawniony jako osoba, której przysługuje zajęty udział we współużytkowaniu wieczystym, nie sprzeciwiała się uwzględnieniu wniosku, stwierdzić należy, że Sąd meriti, rozpoznając sprawę w granicach swojej kognicji, słusznie nie stwierdził braku podstaw ani występowania przeszkód do dokonania wpisu. Wydane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym rozstrzygnięcie utrzymujące w mocy wpis referendarza jest więc w pełni prawidłowe i oparte na trafnie zastosowanych przepisach prawa, zaś zarzuty apelacji są bezzasadne i nie mogą skutkować uwzględnieniem sformułowanych w niej wniosków. Uzasadnia to oddalenie złożonego środka odwoławczego na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.