

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2022 roku, w sprawie Dz. Kw 67779/21 (Nr dz. Kw 35635/21) Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z udziału 1/2 części w nieruchomości należącej do dłużnika Z. S. w dziale III księgi wieczystej (...).

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 14 czerwca 2021 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi D. K. - Kancelaria (...) w Ł., złożył w trybie art. 924 § 1 k.p.c. wniosek o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z należącego do dłużnika Z. S. udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w dziale III księgi wieczystej (...). Do wniosku załączone zostało wezwanie dłużnika do zapłaty należności, w prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym o sygn. Km 181/21. Wnioskowi nadany został numer dz. Kw. 35635/21.

W dniu 7 października 2021 roku referendarz dokonał wpisu zgodnie z żądaniem wniosku.

Skargę na powyższy wpis referendarza sądowego wniósł dłużnik, a zarazem współwłaściciel nieruchomości opisanej w przedmiotowej księdze wieczystej. Skardze nadano sygnaturę Nr dz. Kw. 67779/21.

Sąd Rejonowy uznał skargę dłużnika za bezzasadną i utrzymał w mocy wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z udziału 1/2 części w nieruchomości należącej do dłużnika Z. S..

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazał, że kwestionowany przez Z. S. wpis dotyczy wzmianki w dziale III księgi wieczystej o toczącej się egzekucji z przysługującego mu udziału wynoszącego 1/2 część we własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W myśl art. 924 § 1 k.p.c. jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do Sądu wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów. W stosunku do dłużnika nieruchomość (lub udział w niej) jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania, zaś wobec dłużnika, któremu nie doręczono wezwania i w odniesieniu do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Z uwagi na ograniczoną kognicję sądu w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej sąd nie może wykraczać poza zakres badania jedynie treści samego wniosku o wpis w zestawieniu z treścią księgi wieczystej. Badanie księgi wieczystej opiera się zaś na ustaleniu, czy osoba przeciwko której prowadzona jest egzekucja jest wpisana w księdze wieczystej jako właściciel (lub współwłaściciel) nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny do rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów, a w szczególności co do tego, czy istnieje wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu wzmianką o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Dlatego też Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony ani do badania tytułów wykonawczych, na podstawie których komornik prowadzi egzekucję i do oceny tych tytułów pod względem formalnym, jak i materialnym ani do oceny prawidłowości czynności egzekucyjnych podjętych przez komornika. Przepis art. 924 § 1 k.p.c. zobowiązuje Sąd wieczystoksięgowy do odnotowania samego faktu wszczęcia egzekucji skierowanej do nieruchomości dłużnika w prowadzonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej. Taki jest sens i cel tego przepisu.

Sąd wieczystoksięgowy nie zajmuje się w ogóle tym, czy w stosunku do tytułu egzekucyjnego stanowiącego podstawę prowadzonej przeciwko dłużnikowi egzekucji została wniesiona skarga na czynności komornika czy został złożony wniosek o wstrzymanie wykonania tego tytułu egzekucyjnego, o czym wspomina skarżący w swojej skardze. Na marginesie należy wskazać, że nawet powyższego faktu w żaden sposób nie uprawdopodobnił. Kwestionowanie przez dłużnika czynności egzekucyjnych nie stanowi przeszkody wpisu wzmianki o wszczęciu egzekucji, jeśli tylko spełnione są formalne przesłanki tego wpisu, określone w przywołanym wcześniej przepisie art. 924 § 1 k.p.c. Dłużnik może kwestionować czynności podejmowane przez organy egzekucyjne (Sąd, Komornika) przez składanie stosownych, przewidzianych prawem środków. Nie jest nim skarga na orzeczenie (wpis) referendarza sądowego. Nie ma też znaczenia i nie może stanowić przeszkody do wpisu sam fakt, że dłużnik kwestionuje roszczenie wierzycieli i toczy o to spór przed sądem.

Z powyższych Sąd Rejonowy uznał skargę za niezasadną i nie zasługującą na uwzględnienie.

Apelację od tego postanowienia złożył dłużnik, wnosząc o wykreślenie skarżonego wpisu lub uchylenie go w całości. W treści apelacji Z. S. zarzucił skarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów postępowania i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą istotne przeszkody do dokonania wpisu. W ocenie skarżącego Sąd rozpoznając wniosek o wpis wzmianki powinien był zbadać podstawę prawną jej ujawnienia, tj. prawidłowość wydanego w sprawie, w stosunku do skarżącego tytułu wykonawczego, na podstawie którego prowadzona jest egzekucja. Zdaniem skarżącego Sąd I instancji błędnie uznał, że skarżący nie wnosił skargi do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi o uchylenie czynności Komornika i wniosku o wstrzymanie wykonania tytułu egzekucyjnego będącego podstawą wpisu. W ocenie skarżącego, Sąd I instancji powinien oświadczenie skarżącego uznać za wystarczające uprawdopodobnienie wniesienia przez niego skargi na czynności komornika z powodu niepoinformowania dłużnika o nadaniu orzeczeniu klauzuli wykonalności.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje:**

Apelacja w sposób oczywisty jest bezzasadna.

Jak stanowi przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zakres kognicji Sądu rozpoznającego wniosek o wpis obejmuje jedynie badanie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że wyłączone jest zarówno badanie przez Sąd innych dokumentów, niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu. Niedopuszczalne jest również prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie złożenia wniosku oraz kolejnością wpływu wniosków. Badanie zaś treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika.

W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały określone w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów. Stosownie do przepisów art. 924 i 925 § 1 k.p.c. jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do Sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów. W stosunku do dłużnika nieruchomości jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomości jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów.

Z uwagi na ograniczoną kognicję sądu w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej sąd nie może wykraczać poza zakres badania jedynie treści samego wniosku o wpis w zestawieniu z treścią księgi wieczystej. Badanie zaś księgi wieczystej opiera się na ustaleniu, czy osoba przeciwko której prowadzona jest egzekucja jest wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości.

Sąd wieczystoksięgowy nie jest władny do rozstrzygnięcia jakichkolwiek sporów, w tym czy istnieje wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu wzmianką o wszczęciu egzekucji. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony ani do badania tytułów wykonawczych, na podstawie których komornik prowadzi egzekucję i do oceny tych tytułów pod względem formalnym, jak i materialnym ani do oceny prawidłowości czynności egzekucyjnych podjętych przez komornika. Przepisy art. 924 k.p.c. i art. 927 k.p.c. zobowiązują Sąd wieczystoksięgowy do odnotowania samego faktu wszczęcia egzekucji skierowanej do nieruchomości dłużnika. Samo wpisanie wzmianki o prowadzonej egzekucji nie rozstrzyga o zasadności egzekwowanej wierzytelności, lecz stanowi urzędową informację o tym, że toczy się

postępowanie egzekucyjne. Wbrew stanowisku skarżącego nie wstrzymuje dokonania wpisu także zaskarżenie czynności komornika. Sąd działa w oparciu o wskazane wyżej dokumenty i odnotowuje w księdze wieczystej fakt prowadzonej egzekucji. Jeżeli postępowanie egzekucyjne zakończy się, nic nie będzie stało na przeszkodzie w złożeniu wniosku o wykreślenie przedmiotowej wzmianki wraz z dokumentami wykazującymi, że egzekucja z nieruchomości się nie toczy.

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