

Sygn. akt II Ca 625/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman (spr.)
Sędziowie	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki SSA w SO Stanisław Łęgosz

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku L. S. (1)

z udziałem (...) SA, B. K., L. K., (...) Oddział 1 w B., (...) SA, H. S.

o wpis prawa własności

na skutek apelacji uczestników B. K. i L. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 11 grudnia 2015 r., sygn. akt Dz Kw PT1B/00006915/15

**postanawia:** oddalić apelacje.

Sygn. akt II Ca 625/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Bełchatowie rozpoznając sprawę z wniosku L. S. (1) z udziałem (...)S.A. w Ł., B. K., L. K., (...) S.A. Oddziału 1 w B., (...) S.A. w P. i H. S. utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 16 września 2015 roku, którym dokonano wykreślenia współudziału L. K. i B. K. własności udziału  $\frac{3}{4}$  w zabudowanej nieruchomości położonej w B. o powierzchni (...) oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu (...)jako działka numer (...), dokonano wpisu własności wskazanego wyżej udziału na rzecz L. S. (1) i H. S. oraz dokonano wykreślenia hipoteki umownej kaucyjnej i wzmianek o egzekucji, ostrzeżenia o toczącym postępowaniu sądowym i ogłoszeniu upadłości.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy stwierdził, że przedmiotowy wpis dokonany przez referendarza sądowego pozostaje w zgodzie prawem, albowiem referendarz sądowy na podstawie wniosku L. S. (1) z dnia 14 sierpnia 2015 roku i załączonego do wniosku odpisu prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 19 sierpnia 2014 roku w sprawie (...) o przysądzeniu własności oraz treści księgi wieczystej prawidłowo ocenił zasadność zgłoszonego żądania, przy uwzględnieniu okoliczności, że doszło do skutecznego nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawcę. Ponadto wskazał, że zgodnie z wyrażoną w treści art. 1000 k.p.c. zasadą nabycie prawa własności w drodze egzekucji sądowej następuje bez jakichkolwiek obciążeń, a co więcej prawomocne

postanowienie o przysądzeniu własności stwierdzające zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej wszystkich hipotek obciążających nieruchomości.

W świetle powyższego, Sąd Rejonowy na podstawie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. utrzymał zaskarżony wpis referendarza sądowego w mocy.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli w dniu 18 stycznia 2016 roku uczestnicy L. K. i B. K., reprezentowana przez opiekuna prawnego J. S..

L. K. wniósł w apelacji o uchylenie zaskarżonego postanowienia i wydanie polecenia dokonania czynności w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie poprzez wpisanie ostrzeżenia w księdze wieczystej Nr Kw (...) o toczących się postępowaniach sądowych i prokuratorskich mających na celu uchylenie postanowień o przybiciu, przysądzeniu własności oraz w konsekwencji unieważnienia licytacji w procedurze egzekucyjnej, która odbyła się z rażącym naruszeniem prawa w dniu 5 czerwca 2012 roku na podstawie sfałszowanych wycen nieruchomości w B. przy ulicy (...) oraz przy ulicy (...) należących do B. i L. K..

W ocenie apelującego wpis ostrzeżenia ma zapobiec innym podstępny transakcjom zbycia nieruchomości i dalszym utrudnieniom w przypadku skargi pauliańskiej i nadużyciom w sprawie. Ponadto podniósł, że odmowa wpisu ostrzeżenia narusza zasadę prawdy materialnej oraz jego interesu prawnego, co w związku z art. 3 k.p.c. i art. 189 k.p.c. skutkuje nadużyciem prawa z art. 5 k.c. oraz koresponduje z art. 73 k.c., który wymaga formy pisemnej.

B. K., reprezentowana przez opiekuna prawnego J. S. poparła w złożonej przez siebie apelacji apelację uczestnika L. K., wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia i dokonanie ostrzeżenia w księdze wieczystej o toczących się postępowaniach sądowych i prokuratorskich.

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

Apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadza się do zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zakres ten zarówno w pierwszej, jak i drugiej instancji jest ograniczony i wyznacza go przepis art. 626<sup>8</sup> § 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.

Nie powinno budzić wątpliwości, że określony wpis w księdze wieczystej może mieć miejsce tylko wówczas, gdy istnieje ku temu podstawa prawna wynikająca wprost z przepisu lub z dokumentu sporządzonego w prawem przepisanej formie.

Analiza księgi wieczystoksięgowej wskazuje jednoznacznie, że dokonując w dniu 16 września 2015 roku wpisu, którym dokonano wykreślenia współudziału L. K. i B. K. własności udziału (...) w zabudowanej nieruchomości położonej w B. o powierzchni (...) oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu (...) jako działka numer (...), dokonano wpisu własności wskazanego wyżej udziału na rzecz L. S. (1) i H. S. oraz dokonano wykreślenia hipoteki umownej kaucyjnej i wzmianek o egzekucji, ostrzeżenia o toczącym postępowaniu sądowym i ogłoszeniu upadłości, referendarz sądowy oparł się na przedstawionym przez wnioskodawcę L. S. (1) odpisie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 19 sierpnia 2014 roku w sprawie (...) o przysądzeniu na jego rzecz udziału wynoszącego (...) we własności ww. nieruchomości.

Mając na uwadze powyższą okoliczność wydając zaskarżone w niniejszej sprawie postanowienie Sąd Rejonowy trafnie uznał, że wpis referendarza sądowego z dnia 16 września 2015 roku należy utrzymać w mocy.

W świetle orzecznictwa wypracowanego na gruncie stosowania art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przyjmuje się, że sąd wieczystoksięgowy, gdy podstawę wpisu stanowi orzeczenie sądowe nie może badać merytorycznej zasadności tego

orzeczenia, a bada jedynie, czy orzeczenie to zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu, tj. czy jest ono prawomocne, czy zawiera wzmiankę o wykonalności jeżeli nie podlega wykonaniu w drodze egzekucji i czy z przyczyn technicznych nadaje się do wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 roku, II CSK 115/08, Legalis nr 133170).

Dodać należy, iż żądany przez apelujących wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej mógłby zostać dokonany ewentualnie jedynie na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia wydanego w trybie art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd może udzielić zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego poprzez nakazanie wpisania stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej.

Okoliczności powołane w apelacjach nie mogą stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej, albowiem podstawą wpisu nakazującego wpisanie ostrzeżenia w księdze wieczystej może być tylko postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, a takiego apelujący nie przedłożyli.

Ponadto wskazać należy, że przewidziany w przepisie art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c., jeden ze sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych, stanowi o nakazaniu wpisu stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej, a zatem ostrzeżenia odpowiedniego, przystającego do systemu prawnego ksiąg wieczystych, a przy tym wypełniającego funkcję należytego zabezpieczenia. Należytego zabezpieczenia dla apelujących nie stanowi ujawnienie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniach sądowych i prokuratorskich, albowiem informuje ono tylko o wszczęciu postępowania i dla potencjalnego nabywcy nie zawiera informacji o jakichkolwiek ograniczeniach w rozporządzaniu nieruchomością. Ostrzeżenie tej treści nie wyłączy również rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych, gdyż zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), rękojmię tę wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Z art. 8 ww. ustawy wynika, że wyłączenie rękojmi wchodzi w rachubę jedynie w takim przypadku, kiedy może ona działać, a więc wtedy, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 5 ustawy).

Odnosząc się do zarzutów apelujących należy dodatkowo wskazać, że zasadność wpisów do księgi wieczystej nie podlega badaniu z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, a zatem podniesiony zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.) należało uznać za całkowicie nieuzasadniony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2013 roku, III CSK 75/12, Legalis nr 697913).

Z tych też względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelacje uczestników jako niezasadne.