

## POSTANOWIENIE

**Dnia 29 sierpnia 2018 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym: Przewodniczący: SSO Marek Lewandowski (spr.) Sędziowie: SO Włodzimierz Jasiński,  
SO Marek Paczkowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 29 sierpnia 2018 r. sprawy z **wniosku B. R. i M. R.** przy **uczestnictwie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta T., (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw (...)ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym** na skutek apelacji wnioskodawców od **postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 13 czerwca 2018 r. (...) KW (...) p o s t a n a w i a : 1. oddalić apelację, 2. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

/SSO Włodzimierz Jasiński/ /SSO Marek Lewandowski / /SSO Marek Paczkowski/

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu postanowieniem z dnia 13 czerwca 2018 r. oddalił wniosek B. R. i M. R. o wpis ostrzeżenia oraz ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd a quo zauważył, że w rozpoznawanej sprawie do wniosku o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wnioskodawcy dołączyli kserokopię zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa oraz zawiadomienia o wszczęciu śledztwa w sprawie przekroczenia uprawnień przez komornika, który dokonał sprzedaży licytacyjnej nieruchomości. Postanowieniem z 20 kwietnia 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu oddalił wniosek o wpis, przyjmując, że wnioskodawcy nie mają legitymacji do złożenia wniosku, gdyż nie należą do osób wymienionych w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Orzeczenie to zaskarżyli wnioskodawcy, którzy zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. i uznanie, że nie przysługuje im legitymacja do złożenia niniejszego. W ocenie Sądu Rejonowego wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Po przytoczeniu treści art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Sąd a quo doszedł do wniosku, że katalog podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o wpis jest zamknięty; wnioskodawcy nie należą do żadnej kategorii podmiotów określonych w tym przepisie. Ponadto ostrzeżenia, którego wpisu domagają się wnioskodawcy, nie należy do kategorii praw lub roszczeń podlegających ujawnianiu w księdze wieczystej; żaden przepis nie dopuszcza dokonania wpisu tej treści.

Z tych powodów Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., zaś o kosztach – na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, którzy zaskarżyli je w całości. Skarżący zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, niewszechstronną, nasuwającą zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania ocenę materiału dowodowego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że: a) wnioskodawcom nie przysługuje legitymacja do złożenia wniosku o wpis w dziale III KW(...) ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy ww. są bez wątpliwości podmiotami uprawnionymi do tego w myśl przepisów postępowania cywilnego, b) brak jest podstawy materialnoprawnej do

ujawnienia ostrzeżenia określonego we wniosku, podczas gdy podstawa do wpisania ostrzeżenia o treści wskazanej we wniosku złożonym dnia 1 lutego 2018 r. bez wątpienia istnieje.

Z tych powodów skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku w całości oraz zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

***Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.***

Na wstępie należy zauważyć, że zgodnie z art. 626<sup>13</sup> § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na tle wykładni przytoczonego przepisu nie budzi wątpliwości, że podejmowanie przez sąd wieczystoksięgowy czynności z urzędu nie wyłącza możliwości złożenia wniosku w tym zakresie. Ostrzeżenie, o którym mowa w art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. jest jednym z mechanizmów służących zapewnieniu zgodności wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistością (uchw. SN z 18.5.2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131). Tę samą funkcję pełnią m. in. regulacje dotyczące powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h.); zakazu cofnięcia wniosku, jeżeli z jego treści i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626<sup>5</sup> k.p.c.); czy trybu uzyskiwania przez sąd prowadzący księgi wieczyste informacji o zmianie właściciela – art. 36 ust. 3 u.k.w.h.

Jak wynika z treści art. 626<sup>(13)</sup> § 1 k.p.c. sąd dokonuje wpisu ostrzeżenia, o ile dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Mając na uwadze charakter postępowania wieczystoksięgowego oczywiste jest, że dokonanie wpisu może nastąpić jedynie na podstawie dokumentu; nie jest możliwe dokonanie wpisu na podstawie faktów notorycznych czy znanych sądowi urzędowo. Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h.) wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Brzmienie przytoczonego in extenso przepisu prowadzi do wniosku, że wpis do księgi wieczystej może być dokonany w zasadzie wyłącznie na podstawie odpowiedniego/odpowiednich dokumentu/dokumentów. W doktrynie trafnie dostrzeżono, że przepisy u.k.w.h., używając pojęcia dokumentu, nie definiują go. Również przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o procesie, które z mocy art. 13 § 2 k.p.c. stosuje się do postępowania wieczystoksięgowego, nie wprowadzają definicji dokumentu, a jedynie wyróżniają dokumenty urzędowe i prywatne. Jak słusznie przyjmuje się w judykaturze do dokumentów urzędowych mogących być podstawą wpisu w księdze wieczystej zalicza się w szczególności: orzeczenia sądów (por. post. SN z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 78/12; wyr. SN z 13.5.2010 r., IV CSK 565/09, Legalis), akty notarialne (por. post. SN z 9.12.2015 r., II CSK 86/15, Legalis; post. SN z 28.6.2000 r., IV CKN 1083/00, Legalis), decyzje administracyjne (por. post. SN z 5.10.2011 r., IV CSK 606/10, Legalis) oraz inne odpowiednie dokumenty. Podstawą wpisu do księgi wieczystej będzie zarówno wyrok wydany w trybie art. 10 u.k.w.h. (jak wskazuje art. 31 ust. 2 u.k.w.h.), jak też inne orzeczenia sądowe wywołujące skutki w sferze prawa cywilnego i orzekające o prawach ujawnionych lub podlegających ujawnieniu. Przy czym każdorazowo podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić tylko orzeczenie prawomocne, chyba że zachodzi przewidziany ustawą wyjątek, gdy orzeczenie może być wykonalne lub skuteczne jeszcze przed uprawomocnieniem się (art. 492 k.p.c. i art. 743 § 2 k.p.c.).

Na gruncie rozpoznawanej sprawy nie można tracić z pola widzenia, że do wniosku wnioskodawcy dołączyli jedynie kserokopie zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z 20 października 2017 r. i zawiadomienia Prokuratury Rejonowej T.(...)w T. z 2 stycznia 2018 r. o wszczęciu śledztwa. Jest oczywiste, że kopie te nie stanowią podstawy wpisu ostrzeżenia, o którym mowa w art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. W aktach księgi wieczystej nie znajdują się zaś inne dokumenty, które by uzasadniały dokonanie wpisu ostrzeżenia.

W rezultacie zarzuty apelujących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za całkowicie bezzasadne. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że skarżący nie wykazali w żaden sposób, iż zachodzą podstawy do

wpisu ostrzeżenia o niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

Z tych powodów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

/SSO Włodzimierz Jasiński/ /SSO Marek Lewandowski/ /SSO Marek Paczkowski/