

Sygn. akt II Ca 918/14

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Nowak (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Katarzyna Serafin – Tabor

SO Katarzyna Oleksiak

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa – Naczelnika (...)Urzędu Skarbowego w K.

przy uczestnictwie M. H. i R. K.

o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w postępowaniu administracyjnym

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Skale z dnia 21 lutego 2014 roku, sygn. akt Dz.Kw 106/14

postanawia:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Skarb Państwa – Naczelnik (...)Urzędu Skarbowego w K.domagał się wpisania w dziale III księgi wieczystej (...)ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w postępowaniu administracyjnym. Do wniosku dołączono zajęcie nieruchomości wskazujące jako zobowiązane M. H..

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2014 roku referendarz sądowy oddalił wniosek o wpis. W wyniku rozpoznania skargi na powyższe orzeczenie zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek. W uzasadnieniu powołał się na treść art. 34, 5 i 75 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, art. 626⁹ k.p.c., art. 626⁸ k.p.c. oraz na treść art. 110 f § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji i wskazał, że zmiana prawa własności przed złożeniem wniosku o wszczęcie egzekucji (przed zajęciem) stanowi przeszkodę do dokonania wpisu a sytuacji tej nie zmienia fakt obciążenia nieruchomości hipotekami przymusowymi. Argumentował, że do wszczęcia każdej egzekucji zarówno sądowej jak i administracyjnej, której celem jest zaspokojenie z przedmiotu hipoteki konieczne jest pozyskanie tytułu wykonawczego. W ocenie Sądu Rejonowego przedłożony przez wnioskodawcę dokument w postaci zajęcia wystawiony przeciwko M. H. nie może stanowić podstawy do dokonania żądanego wpisu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł wnioskodawca zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podnosząc powyższy zarzut domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia w całości i dokonania wpisu w zgodzie z wnioskiem.

W uzasadnieniu wyraził pogląd, że jego zdaniem, aby zaspokoić się z nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu niż dłużnik osobisty, wystarczy tytuł wykonawczy przeciwko dłużnikowi osobistemu, o ile należność wierzyciela została zabezpieczona na nieruchomości dłużnika osobistego przed zbyciem nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu.

Zarzut apelacji nie był zasadny albowiem Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że przedłożony przez wnioskodawcę wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu dokument w postaci zajęcia nieruchomości skierowany do M. H. – zbywcy nieruchomości i dłużnika osobistego wnioskodawcy – nie może stanowić podstawy do wpisu w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w trybie egzekucji administracyjnej. Powyższej oceny nie zmienia fakt, że przed wszczęciem egzekucji nieruchomość została obciążona hipotekami przymusowymi na rzecz wnioskodawcy. Istota hipoteki sprowadza się do tego do zasady, że hipoteka jest prawem rzeczowym skutecznym wobec wszystkich, co oznacza, że nawet ewentualne zbycie nieruchomości nie ogranicza praw wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia się z tejże nieruchomości. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w celu prowadzenia egzekucji ze zbytej nieruchomości konieczne jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości, zasądzającemu od niego zabezpieczoną hipoteką wierzytelność, chociażby właściciel był tylko dłużnikiem odpowiadającym rzeczowo (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 lipca 1998 roku, I ACa 436/98, Wokanda 1999, Nr 6, poz. 42). Wierzyciel nie może zatem prowadzić egzekucji przeciwko dłużnikowi osobistemu z nieruchomości aktualnego właściciela będącego dłużnikiem rzeczowym bez uzyskania przeciwko temu ostatniemu tytułu wykonawczego. Wobec tego w oparciu o dokument stwierdzający zajęcie nieruchomości z dnia 14 stycznia 2014 roku skierowany do M. H. i wymieniający szczegółowo tytuły wykonawcze wystawione przeciwko niej, nie jest możliwe dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, której własność jeszcze przed tym zajęciem, bo 22 maja 2012 roku została przeniesiona na rzecz R. K.. Jednocześnie podkreślić należy, że w niniejszej sprawie zastosowania nie mógł znaleźć art. 110 f ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji ponieważ rozporządzenie nieruchomością nastąpiło prawie dwa lata przed jej zajęciem. Konkludując wskazać trzeba, że w oparciu o przedłożony przez wnioskodawcę dokument nie było możliwe dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu przeciwko M. H. egzekucji z nieruchomości stanowiącej aktualnie własność R. K.. W celu uzyskania żądanego wpisu wnioskodawca winien przedstawić tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

Ref. SSR Renata Mleczko