

Sygn. akt III Ca 232/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut – sprawozdawca

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie: T. A., P. M., B. M., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w N., P. W., J. W., Ł. W., (...) Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w C.

o wpis

na skutek apelacji uczestnika T. A.

od wpisu Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 30 stycznia 2015 r. sygn. akt Dz.Kw 575/15

**p o s t a n a w i a:**

- 1. oddalić apelację w części dotyczącej wpisu ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości;**
- 2. w pozostałej części uchylić zaskarżony wpis i w tym zakresie sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Nowym Targu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 232/15

## UZASADNIENIE

Wpisami z dnia 30.01.2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu dokonał ujawnienia w księdze wieczystej nr (...) w dziale III ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej w/w księgą wieczystą, a także ostrzeżenia o przyłączeniu się innego wierzyciela do prowadzonej egzekucji oraz w dziale IV ujawnienia dwóch hipotek przymusowych pierwszej w kwocie 305 134,54 zł na rzecz B. i P. M. i drugiej w kwocie 337 747,01 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w N.. Powyższych wpisów dokonano z urzędu na skutek przeniesienia wskazanych obciążeń z księgi wieczystej nr (...), z której wcześniejszym wpisem z dnia 27.11.2014 r. wyodrębniono własność lokalu nr (...) i wpisano jego własność na rzecz T. A..

Apelację od powyższych wpisów wniósł uprawniony z tytułu własności T. A., zarzucając zaskarżonym wpisom naruszenie:

- przepisu art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów poprzez dokonanie wpisów z urzędu podczas, gdy powołany przepis ustanawia zasadę działania sądu prowadzącego księgę wieczystą na wniosek. Ponadto przepis § 11 ust.2 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów umożliwia przeniesienie obciążeń nieruchomości przy zakładaniu nowej księgi wieczystej, tymczasem księga wieczysta nr (...) została założona wcześniej i przy wpisie nie przeniesiono obciążeń z księgi macierzystej, a dokonane przy założeniu księgi wieczystej wpisy stały się prawomocne i przez to nie mogą być obecnie zmienione przez Sąd z urzędu. W zakresie naruszenia wskazanego przepisu rozporządzenia podniesiono również taką okoliczność, że dotyczy on wyłącznie obciążeń, a wpis ostrzeżenia takim obciążeniem nie jest;

- przepisu art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z § 11 ust.1 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, poprzez brak stosownego wskazania, że ujawnione hipoteki są hipotekami łącznymi i obciążającymi również inne nieruchomości objęte wskazanymi w apelacji księgami wieczystymi. W wyniku zaskarżenia apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonych wpisów w całości i dokonanie ich wykreślenia, względnie o zmianę wpisów dotyczących ujawnienia hipotek poprzez określenie ich jako hipoteki łączne, ze wskazaniem ksiąg wieczystych obejmujących nieruchomości współobciążone, które skarżący wskazał w treści apelacji, bądź też ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

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

Apelacja okazała się uzasadniona w zakresie dotyczącym ujawnionych hipotek, natomiast w pozostałej części jest ona niezasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można przede wszystkim podzielić zarzutu dotyczącego naruszeń w zakresie art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Należy wskazać, że postępowanie wieczystoksięgowe toczy się według przepisów o postępowaniu nieprocesowym. Stąd też prawomocność materialna orzeczeń przypisana jest przede wszystkim pozytywnym rozstrzygnięciom merytorycznym. Orzeczenie negatywne dotyczące oddalenia wniosku nie zawsze już uzyskuje wskazany wyżej przymiot. Tym bardziej nie można przymiotu prawomocności przypisywać w takiej sytuacji, kiedy Sąd Rejonowy kwestii obecnie zaskarżonych wpisów nie rozstrzygnął, a przecież dokonując wpisu dotyczącego założenia księgi wieczystej nie zostało orzeczone o ujawnieniu tych wpisów, które zostały dokonane obecnie na skutek przeniesienia. Sąd Najwyższy rozpoznając kwestie dotyczącą możliwości późniejszego przeniesienia praw ciężących na nieruchomości macierzystej, które zostały błędnie pominięte przy wydzielaniu części nieruchomości do nowej księgi wieczystej wyrażał stanowisko dopuszczające takie działanie. Wynika to choćby z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 08.03.2007 r., sygn. III CSK 356/06, gdzie w uzasadnieniu podkreślono, że podział nieruchomości obciążonej hipoteką - zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. - powoduje powstanie hipoteki łącznej. Jej istota polega zaś na tym, że hipoteka obciążająca ulegającą podziałowi nieruchomości obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, a wierzyciel według swojego uznania może żądać zaspokojenia w całości albo w części z każdej z nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie (art. 76 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Powstanie tej hipoteki nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz tylko jej przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji powstałej na skutek podziału nieruchomości obciążonej, co wyjaśnił Sąd Najwyższy już w uchwale z dnia 14.07.1994 r., sygn. III CZP 85/94 (OSNC z 1995 r., nr 1, poz. 3).

Przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka łączna powstaje z mocy prawa z chwilą podziału obciążonej nieruchomości. Bezpośrednią konsekwencją ustawowej przyczyny powstania tej hipoteki jest to, że jej wpis - w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej - następuje z urzędu (art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 76 w związku z § 11 ust. 2 rozporządzenia). Ma on charakter deklaratoryjny i w istocie stanowi - zgodnie z § 11 ust. 2 rozporządzenia - przeniesienie hipoteki jako prawa współobciążającego z księgi wieczystej dla nieruchomości dzielonej do nowej bądź

innej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej na skutek podziału (podobnie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 4.07.1994r., sygn. III CZP 85/94 oraz w niepublikowanym postanowieniu z dnia 13.04. 2005 r., sygn. IV CK 469/04).

Dalej Sąd Najwyższy wskazuje również, że ujawnienie w księdze wieczystej przewidzianej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteki łącznej powinno nastąpić możliwie najwcześniej, to jest przy założeniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej hipoteką nieruchomości bądź jej przeniesieniu do innej księgi wieczystej i to niezależnie od tego, czy wniosek inicjujący te czynności zawiera żądanie ujawnienia hipoteki. Nie ma jednak żadnych przeszkód, aby sąd dokonał tego wpisu z urzędu również później, po założeniu nowej księgi dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesieniu części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej. Nie sprzeciwia się temu prawomocność materialna wpisu (art. 365 § 1 k.p.c.), który został dokonany wcześniej. Unormowana w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca prawomocnego orzeczenia dotyczy tylko treści zawartej w sentencji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.05.2002 r., niepubl.).

W postanowieniu z dnia 18.02.2010 r. sygn. II CSK 406/09 Sąd Najwyższy, ponownie podkreślił, że ustawodawca nie ograniczył żadnym terminem dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej, a dalej wskazał, iż podstawą procesową tego przeniesienia jest art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. W kolejnym swym orzeczeniu z dnia 24.05. 2007 r. sygn. V CSK 67/07 Sąd Najwyższy uznał, że zasada dotycząca powstania hipoteki łącznej ma zastosowanie również w przypadku podziału w postaci wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i prowadzi do obciążenia istniejącą hipoteką nowo powstałych w taki sposób nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi.

Aczkolwiek podnoszona w przywołanych orzeczeniach argumentacja dotyczyła powstania hipoteki łącznej, to jednak w ocenie Sadu Okręgowego należy ją zastosować również i do przeniesienia obciążenia w postaci wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6.05.2009 r. sygn. II CSK 670/08 stwierdził bowiem , że przewidziany w § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów obowiązek przeniesienia przez sąd z urzędu do współobciążenia do nowej lub innej księgi wieczystej dotyczy wszystkich praw, roszczeń, innych ciężarów lub ograniczeń ciążących na nieruchomości. Winien on zostać zrealizowany wtedy, kiedy nastąpi przeniesienie do części obciążonej, ma on bowiem na celu jedynie prawidłowe odzwierciedlenie w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości. Przepisem stanowiącym materialną podstawę do dokonania przeniesienia ostrzeżenia jest natomiast art. 930 k.p.c. zdanie pierwsze stanowiący, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Oznacza to, iż nabywca zajętej nieruchomości, w tym również jej nowo wydzielonej części, musi liczyć się z faktem prowadzenia egzekucji również z nabytego przedmiotu prawa.

Apelujący nabył prawo własności lokalu umową z dnia 27.02.2013 r., zaś w treści tejże umowy znajdują się informacje dotyczące wszystkich obciążeń ciążących na nieruchomości, z której lokal został wydzielony. Dotyczyło to ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z udziału zbywcy, przyłączeniu się do niej kolejnego wierzyciela oraz hipotek przymusowych obciążających również udział poprzedniego właściciela.

Reasumując więc stwierdzić trzeba, że skoro treść wpisu z dnia 27.11.2014 r. dokonanego w księdze wieczystej nr (...) nie obejmowała - hipotek łącznych ani ostrzeżenia, nie można podzielić stanowiska skarżącego, że moc wiążąca wpisów dokonanych wraz z odłączeniem lokalu do nowej księgi wieczystej uniemożliwiła późniejsze wpisanie do tej księgi hipotek łącznych i ostrzeżenia. W konsekwencji zarzuty, że zaskarżony wpis został dokonany z naruszeniem art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. w zw. z § 11 ust.1 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów należało uznać za nieuzasadnione. W konsekwencji brak jest podstaw do uznania trafności wniosków, w zakresie przeniesionych wpisów odnoszących się do prowadzonej egzekucji z nieruchomości, co skutkowało oddaleniem w tej części apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Jednak już w zakresie dotyczącym ujawnienia hipotek, aczkolwiek samo działanie było zasadne i prawnie dopuszczalne, to jednak Sąd Okręgowy podziela podniesiony zarzut naruszenia przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 11 ust.1 rozporządzenia z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

Naruszenie to wynika przede wszystkim z faktu braku wskazania w zaskarżonym obecnie wpisie, że przeniesione hipoteki są hipotekami łącznymi, ze wskazaniem nieruchomości współobciążonych. Przepisy zarówno ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i powołanego wyżej rozporządzenia dotyczącego prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, a także rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21.11.2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, jednoznacznie wskazują na konieczność dokonania takiego ujawnienia, które w niebudzący wątpliwości sposób wskazuje, na fakt istnienia hipoteki łącznej. Dokonane przez Sąd Rejonowy wpisy w tej części nie spełniają tych wymogów. Z tych przyczyn dokonanie weryfikacji co do przeniesienia hipotek po ustaleniu wszystkich nieruchomości nimi współobciążonych, nie było możliwe w toku postępowania apelacyjnego, co uniemożliwiło dokonanie korekty wpisu, a zatem zachodziła konieczność uchylecia zaskarżonego wpisu w tym zakresie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W ponownym postępowaniu Sąd Rejonowy, uwzględniając wszystkie wskazane wyżej okoliczności, ustali wszystkie nieruchomości współobciążone hipotekami, powstałymi na podstawie wydzielenia z części obciążonej - udziału spółki pod firmą (...) Spółka Jawna z siedzibą w N., jako zbywcy nieruchomości, w celu prawidłowego ujawnienia treści hipotek i na podstawie tych ustaleń dokona ich ujawnienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do treści przepisu art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)