

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 30 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, orzekając na skutek wniesienia skargi na wcześniejszy wpis dokonany przez referendarza sądowego, wykreślił z księgi wieczystej nr (...) wpisaną przez referendarza wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, prowadzonej z wniosku wierzyciela - Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W. w sprawie Km 930/10 i wpisał wzmiankę o wszczęciu egzekucji z udziału wynoszącego 50/100 części, należącego do M. S., z wniosku wierzyciela Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W., w sprawie KM 930/10.

Tenże wpis zaskarżyła M. S., wnosząc o uchylenie ww. wpisu w całości i oddalenie wniosku o wpis.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 518¹ § 3 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na zmianie istniejącego wpisu w sytuacji, gdy istniały podstawy do jego uchylenia w całości i oddalenia wniosku art. 626⁸ § 2 kpc poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, skutkujące pominięciem oczywistych rozbieżności pomiędzy treścią tytułu wykonawczego a żądaniem wpisu,

- art. 626⁹ kpc poprzez jego niezastosowanie,

- art. 626² § 3 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wnioskodawca załączył dokumenty stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej pomimo istnienia oczywistych rozbieżności pomiędzy treścią tytułu wykonawczego a żądaniem wpisu,

- art. 776 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wnioskodawca załączył dokumenty stanowiące podstawę wpisu do księgi wieczystej pomimo istnienia oczywistych rozbieżności pomiędzy treścią tytułu wykonawczego a żądaniem wpisu.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi J. K. wniósł o dokonanie wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej (...). W wydanym przez tego komornika zawiadomienia o wszczęciu egzekucji mowa jest o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości gruntowej - działki o numerze (...), położonej w Ł. przy ul. (...), objętej w/w księgą wieczystą. Tymczasem zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi, z dnia 28 września 2010 roku, sygn. II C 572/10 tenże Sąd zobowiązał M. S. do znoszenia egzekucji z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki oznaczone numerami (...), o łącznym obszarze 5 hektarów 18 arów, 85, objętej księgą wieczystą (...) (w celu zaspokojenia wierzytelności wynikającej z nakazu zapłaty z dnia 30 maja 2006 roku, wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie II Nc 68/06). Sąd Apelacyjny w Łodzi, wyrokiem z dnia 19 maja 2011 roku (I ACa 218/11) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że nakazał pozwanej M. S. znosić egzekucję z udziału w wysokości 50/100 części prawa własności nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), który to udział Z. S. przekazała na rzecz M. S..

Oznacza to, że orzeczenie załączone przez komornika do wniosku o dokonanie wpisu dotyczy innej nieruchomości, niż ta objęta księgą wieczystą

Dodatkowo wskazano, że komornik wszczął egzekucję z całej nieruchomości wbrew ograniczeniu przez Sąd Apelacyjny w Łodzi skuteczności orzeczenia do udziału w wysokości 50/100 części prawa własności

Podkreślono, że zaświadczenie wydane przez (...) Ośrodek Geodezji, a przedstawione przez wierzyciela, nie może stanowić skutecznej podstawy do prowadzenia egzekucji z nieruchomości, ani do dokonania w księdze wieczystej wpisu gdyż nie powoduje zmiany prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 września 2010 roku. Zmiana oznaczenia geodezyjnego działek, ich wyodrębnienie w systemie ksiąg wieczystych a także zmiany w

oznaczeniu numerów ulic miały miejsce jeszcze przed wytoczeniem przez wierzyciela powództwa przeciwko M. S.. Pomimo to, że wierzyciel w pozwie skierowanym przeciwko M. S., którym dochodził m.in. uznania wobec siebie za bezskuteczną umowy darowizny z dnia 27 kwietnia 2005 roku oraz umowy zniesienia współwłasności z dnia 12 maja 2005 roku, sformułował wniosek o nakazanie pozwanej znoszenia egzekucji z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...). 193 i 191, załączając jednocześnie wypis z dnia 21 kwietnia 2010 r. z prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej (...). Z wypisu tego nie wynikało, aby nieruchomość składała się z wymienionych przez wierzyciela działek gruntu. Wynikało z niego natomiast, że księga wieczystą (...) objęta jest nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), składająca się z działki gruntu nr (...). Nieruchomość uległa podziałowi jeszcze przed wytoczeniem powództwa a nie, jak wskazuje Komornik, po powstaniu tytułu egzekucyjnego. Wierzyciel zatem już na etapie składania pozwu miał pełną świadomość, że nieruchomość składa się z innych działek. Mimo to sformułował swój wniosek w sposób wyżej opisany i popierał go przez dwie instancje. Zatem pomiędzy rozszczeniem pozwu a faktycznym i prawnym stanem rzeczy na dzień składania przez wierzyciela pozwu już zachodziła rozbieżność.

Wierzyciel raz już wystąpił z wnioskiem o wszczęcie egzekucji w oparciu m.in. o ten sam tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko M. S., zaś Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi J. K. wszczął, zawiadomieniem z dnia 18 sierpnia 2011 r., egzekucję z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...). W wyniku złożonej skargi na czynność Komornika, w której zostało zarzucone, nie Komornik działa niezgodnie z tytułem wykonawczym wystawionym przeciwko M. S., ponieważ nie zgadza się ani adres nieruchomości, ani nr księgi wieczystej ani nr działki wymienionych w wyroku, Komornik postanowieniem z dnia 12 października 2011 roku uznał skargę za zasadną w całości i umorzył postępowanie egzekucyjne z nieruchomości położonej przy ul. (...). W ocenie skarżącej wierzyciel w dalszym ciągu dysponuje jedynie opisywanymi wyżej wyrokami w niezmienionej treści.

Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W. wniósł o oddalenie apelacji. Wniósł także o dopuszczenie dowodu z akt postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Łodzi pod sygnaturą II C 572/10, a to na okoliczność wykazania, że wnosił o uznanie za bezskuteczne rozporządzeń dokonanych na rzecz apelującej, które to rozporządzenia w jego ocenie dotyczyły nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w obrębie ewidencyjnym P-12, a położonej w Ł. przy ul. (...). Nieruchomość ma powierzchnię 1,9450 ha i jest sklasyfikowana jako grunty rolne zabudowane. Jako właściciel wpisana jest M. S.. W chwili obecnej w dziale III. wpisany jest jedynie opisany wyżej wpis o wszczęciu egzekucji z udziału wynoszącego 50/100 części, należącego do M. S., z wniosku wierzyciela Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W., w prawie KM 930/10. Wreszcie w dziale IV. wpisana jest hipoteka umowna na rzecz (...) Bank S.A. (treść aktualna księgi wieczystej (...)).

W dniu 28 marca 2014 r. do akt księgi wpłynął wniosek, który następnie został uwzględniony opisanym wcześniej wpisem referendarza sądowego. Do wniosku załączono odbitkę kserograficzną wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 września 2010 r., II C 572/10 (którego odpis znajduje się w aktach księgi wieczystej LD1M/00186670/8), w którym tenże Sąd m.in.,:

- pkt I.1. - uznał, że umowa darowizny zawarta w dniu 27 kwietnia 2005r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. K. w jego kancelarii w Ł., rep. A nr 1891/2005 przez pozwaną M. S. i Z. S., w wyniku której M. S. otrzymała udział w wysokości 1/100 części prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami 194, 192, 193, 191 o łącznym obszarze 05 hektarów 18 arów, 85 metrów kwadratowych, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w XV Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) - jest bezskuteczna w stosunku do powoda Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W. Biuro Terenowe w Ł. do wysokości wierzytelności w kwocie 1.478.180,49 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 695.577,25 zł od dnia 5 kwietnia 2006r. do dnia zapłaty, od kwoty 18.970,82 zł od dnia 31 marca 2006 r. do dnia zapłaty, od kwoty 52.562,41 zł od dnia 1 lutego 2006 r. do

dnia zapłaty, od kwoty 711.070,01 zł od dnia 30 listopada 2005 r. do dnia zapłaty oraz wierzytelności w kwocie 7200 zł, wynikających z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 30 maja 2006 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt II Nc 68/06,

- pkt. I.2. - uznał, że umowa zniesienia współwłasności zawarta w dniu 12 maja 2005 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. K. w jego kancelarii w Ł., rep. A nr 2167/2005 przez pozwaną M. S., Z. S., J. S., w wyniku której zniesiona została współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) , stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami 194, 192, 193, 191 o łącznym obszarze 05 hektarów 18 arów, 85 metrów kwadratowych, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w XV Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że prawo własności tejże nieruchomości przysługuje wyłącznie pozwanej M. S. - jest bezskuteczna w stosunku do powoda Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W. Biuro Terenowe w Ł. do wysokości wierzytelności w kwocie 1.478.180,49 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 695.577,25 zł od dnia 5 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty, od kwoty 18.970,82 zł od dnia 31 marca 2006 r. do dnia zapłaty, od kwoty 52.562,41 zł od dnia 1 lutego 2006r. do dnia zapłaty, od kwoty 711.070,01 zł od dnia 30 listopada 2005 r. do dnia zapłaty oraz wierzytelności w kwocie 7200 zł, wynikających z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 30 maja 2006 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt II Nc 68/06, oraz

- pkt I.3. - nakazał pozwanej M. S. znoszenie egzekucji z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) , stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami 194, 192, 193, 191 o łącznym obszarze 05 hektarów 18 arów, 85 metrów kwadratowych, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi w XV Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) - w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 30 maja 2006 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt II Nc 68/06.

Do wniosku załączono także kserokopię wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 maja 2011 r., I ACa 218/11, wydanego na zmieniającego zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie:

- I.2. po słowach „jest bezskuteczna w stosunku do powoda Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W. Biuro Terenowe w Ł.” dodał „w części w jakiej dłużnik Z. S. rozdysonował na rzecz M. S. przypadającym na jego rzecz udziałem w wysokości 49/100 części prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)” oraz w punkcie

- I.3. w ten sposób, że nakazał pozwanej M. S. znosić egzekucję z udziału w wysokości 50/100 części prawa własności nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), który to udział dłużnik Z. S. przekazał na rzecz M. S. (kserokopie obydwu wyroków na k. 137-141, odpisy na k. 62-64v akt księgi wieczystej LD1M/00186671/5).

Do wniosku złożono także kserokopię zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta Ł., zgodnie z którym dawne działki nr (...), o powierzchni 5,1885 ha, ujawnione na mapie do celów prawnych nr (...) odpowiadają aktualnym działkom (...) o łącznej powierzchni 5,1870 (zaświadczenie k. 142, oryginał na k. 65 akt księgi wieczystej LD1M/00186671/5).

Do wniosku załączono także zawiadomienie o wszczęciu egzekucji w sprawie prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi J. K., pod sygnaturą Km 930/10, a to z wniosku Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w W. przeciwko M. S. i Z. S. (k. 143).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna.

Wniosek dowodowy zawarty w odpowiedzi na apelację, jak zresztą również wnioski dowodowe zawarte w samej apelacji, w znacznej mierze pomijają fakt, że w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu jest ograniczona. Z mocy przepisu art. 626⁸ § 2 kpc rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tymczasem wnioskodawca zgłaszając wnioski dowodowe

zawarte w odpowiedzi na apelację zdaje się zmierzać do ustalenia, że treść orzeczeń zapadłych na skutek wytoczenia akcji paulińskiej przeciwko apelującej jest inna, niż wynika to z ich literalnej treści, w szczególności w zakresie dotyczącym oznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem zbycia, które zostało uznane za bezskuteczne w stosunku do wierzyciela. Należy jednak stwierdzić, że w obecnym postępowaniu nie może być przedmiotem badania to, jaka była intencja występującego z powództwem. Sądy obu instancji są związane treścią prawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego, ze zmianami wynikającymi z wyroku Sądu Apelacyjnego (art. 365 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc). Stąd prezentowaną do pewnego stopnia zarówno przez wnioskodawcę, jak i apelującą myśl, że możliwe jest ustalanie „rzeczywistej treści” orzeczenia na podstawie pism procesowych stron składanych w toku postępowania rozpoznawczego należy całkowicie odrzucić.

Skądinąd godzi się zauważyć, że konsekwentne określanie przez apelującą orzeczenia w sprawie II C 572/10 jako tytułu wykonawczego jest terminologicznie błędne. Orzeczenie zapadłe na skutek *actio pauliana*, samo w sobie tytułem takim nie jest. Umożliwia ono jedynie prowadzenie egzekucji przeciwko osobie wymienionej w tym orzeczeniu na podstawie innego tytułu wykonawczego.

Pogląd wyrażany przez autora odpowiedzi na apelację, a jak należy wnioskować z treści zaskarżonego wpisu reprezentowany również przez Sąd Rejonowy, o możliwości uznania skuteczności wyroku w sprawie II C 572/10 mimo rozbieżności w oznaczeniach nieruchomości pomiędzy tym orzeczeniem, a treścią księgi wieczystej nie jest trafny. Samo przeniesienie poszczególnych działek do ksiąg wieczystych nie wymienionych w orzeczeniu nie byłoby przeszkodą do dokonania wpisu, gdyby było możliwe zidentyfikowanie tych działek na podstawie pozostałych danych je identyfikujących, oraz zestawienia treści poprzedniej i obecnej księgi wieczystej, w których są ujawnione. Co prawda do akt księgi wieczystej złożono zaświadczenie wydane przez organ administracji podległy Prezydentowi Miasta Ł. wskazujący, że zachodzi tożsamość nieruchomości wskazanych w orzeczeniu w sprawie II C 572/10 i wskazanych w dziale I. księgi wieczystej. Należy jednak stwierdzić, że dokument ten nie spełnia wymogów formalnych zastrzeżonych dla dokonywania wpisów w księdze wieczystej. Tylko zaś na podstawie takich dokumentów możliwe byłoby przyjęcie, że księga obejmuje nieruchomości oznaczone w inny sposób, niż wynika to z treści działu I. W takiej zresztą sytuacji konieczne byłoby, z urzędu, dokonanie sprostowania treści księgi wieczystej, w trybie przepisu art. 27 ukwł. Tymczasem na podstawie złożonego do akt zaświadczenia dokonanie wpisu w dziale I. nie byłoby możliwe. Jest tak, gdyż stosownie do treści przepisu art. 26 ust. 1 ukwł podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Te zaś powinny zostać ujęte w formie określonej w przepisie 24 ust. 5 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2010.193.1287 ze zm.) tj. w formie wypisu z operatu ewidencyjnego. Zaświadczenie złożone do akt takim wypisem nie jest. Stąd, z uwagi na treść powołanych wyżej przepisów, jego treść nie może być podstawą do dokonywania ustaleń faktycznych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Odnosząc się jeszcze do zawartych w odpowiedzi na apelację twierdzeń, zgodnie z którymi przekształcenie związane z numeracją i oznaczeniem działek zostało odnotowane w księgach wieczystych (...), to należy uznać je za nie relewantne dla rozstrzygnięcia. Skierowanie wniosku do księgi wieczystej (...) wskazuje, że wierzyciel zmierza do osiągnięcia skutków zajęcia w odniesieniu do nieruchomości księgą (...). Tymczasem w świetle wcześniejszych uwag nie ma podstaw do przyjmowania, że jest to nieruchomość, o której mowa w wyroku wydanym w sprawie II C 572/10.

W konsekwencji należy stwierdzić, że rozbieżność oznaczenia nieruchomości w orzeczeniu stanowiącym podstawę skierowania egzekucji przeciwko M. S. oraz w dziale I. księgi wieczystej nie została wyjaśniona. W tym stanie rzeczy nie było podstaw do dokonania zaskarżonego wpisu. Stąd należało dokonać zmiany zaskarżonego orzeczenia, tj. uchylić zaskarżony wpis i nakazać jego wykreślenie z działu III. księgi wieczystej, oraz oddalić wnioski. Podstawą formalnoprawną orzeczenia jest przepis art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.