

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 9 listopada 2015 roku Skarb Państwa-Naczelnik Urzędu Skarbowego w Z. wniósł o wpisanie w dziale IV kw (...) hipoteki przymusowej o sumie 706321,50 złotych - na podstawie dołączonych do wniosku zarządzeń zabezpieczenia o numerach (...),od (...) do (...).

W dniu 2 grudnia 2015 roku referendarz sądowy dokonał w dziale IV Kw (...) wpisu hipoteki przymusowej zgodnie z opisanym wyżej wnioskiem.

Powyższy wpis został zaskarżony skargami złożonymi przez uczestników postępowania. Skarżący zarzucili, iż zmienił się stan prawny nieruchomości, ponieważ M. P. w dniu 6 listopada 2015 roku, czyli przed wpływem wniosku o wpis hipoteki sprzedała przedmiotową nieruchomość P. M.. W ocenie skarżących wpis hipoteki przymusowej nie powinien być w tej sytuacji dokonany, ponieważ dłużnik utracił już tytuł własności. Nadto skarżący podnieśli, iż dołączone do wniosku tytuły wykonawcze są nieprawidłowe i nie powinny stanowić podstawy wpisu. Skarżąca M. P. wskazała, iż zaskarżyła decyzje administracyjne powołane we wniosku, a zawiadomienie o zajęciu nieruchomości doręczono uczestniczce już po zbyciu nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2016r. Sąd Rejonowy w Zgierzu utrzymał w mocy zaskarżony wpis i ustalił, że każdy z uczestników we własnym zakresie ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) o powierzchni 57,86 m kw.

W dziale II tej księgi jako właściciel wpisany jest obecnie P. M., syn R. i J.. Poprzednio jako właścicielka ujawniona była M. P., córka L. i B..

W dziale III figuruje wpis dotyczący służebności osobistej.

W dziale IV ujawniony jest zaskarżony wpis hipoteki przymusowej o sumie 706321,50 złotych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Z..

Wniosek Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Z. o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej o sumie 706 321,50 złotych wpłynął w dniu 9 listopada 2015 roku i został zarejestrowany pod numerem dziennika kw (...).Do wniosku dołączono zarządzenia zabezpieczenia należności pieniężnych przypadających od M. P. oznaczone numerami (...),od (...) do (...) wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Z. w dniu 15 października 2015 roku.

Wniosek dotyczący ujawnienia jako właściciela przedmiotowego lokalu P. M. zawarty w akcie notarialnym rep. A (...),sporządzonym przez notariusza B. B. (2) prowadzącą Kancelarię Notarialną w S. dokumentującym umowę sprzedaży zawartą przez M. P. z P. M. w dniu 6 listopada 2015 roku, wpłynął do Sądu Rejonowego w Zgierzu w dniu 12 listopada 2015 roku i został zarejestrowany za nr dz.kw.12056/15.Wpisu prawa własności P. M. dokonano w dniu 2 grudnia 2015 roku.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego, Sąd I instancji stwierdził , że w rozpoznawanej sprawie brak było podstaw do uchylenia zaskarżonego wpisu hipoteki przymusowej i oddalenia wniosku. Podniesione w skardze zarzuty dotyczące naruszenia art.65 i 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 poz.707) oraz art.26 par.5 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, nie są uzasadnione.

W szczególności ostatni powołany przez skarżącą przepis nie miał żadnego zastosowania, ponieważ hipoteka przymusowa nie jest środkiem egzekucyjnym ani elementem postępowania egzekucyjnego, a przedmiotowe postępowanie nie dotyczy wpisu w dziale III, gdzie ujawnia się zajęcie nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji, przy uwzględnieniu kolejności wpływu wniosków o wpis, wniosek o wpis hipoteki przymusowej był w pełni uzasadniony, bowiem w dacie jego wpływu do akt księgi wieczystej w dziale drugim ujawnione było prawo dłużniczki.

Z uwagi na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek bada jedynie treść wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu I instancji wpis hipoteki przymusowej był w pełni uzasadniony.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła M. P..

Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu naruszenie :

- 1.prawa materialnego tj. art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego bezzasadne zastosowanie i w konsekwencji dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na wniosek Naczelnika Urzędu skarbowego w Z.;
- 2.prawa materialnego tj. przepisu art. 109 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego bezzasadne zastosowanie i w konsekwencji dokonanie wpisu o ustanowieniu hipoteki w sytuacji gdy nieruchomość nie stanowiła już własności dłużnika M. P.;
- 3.przepisów postępowania tj. art. 398²² § 2 k.p.c. poprzez utrzymanie przez Sąd I instancji orzeczenia referendarza o wpisie hipoteki przymusowej, w sytuacji gdy Sąd I instancji powinien rozpoznać niniejszą sprawę jako sąd I instancji i wydać własne orzeczenie;
- 4.przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że można dokonać wpisu hipoteki pomimo zmiany właściciela.

W konkluzji skarżąca wniosła o :

- 1.zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez wykreślenie wpisu hipoteki przymusowej wpisanej na rzecz Skarbu Państwa z wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego w Z.;
- 2.zasądzenie na rzecz uczestniczki od wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej podniesionym w apelacji, Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy regulujące postępowanie wieczystoksięgowe, jak też przepisy prawa materialnego, w szczególności art. 65 i 109 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym została wyznaczona dyspozycją art.626⁸ § 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. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznaje wnioski zgodnie z kolejnością ich wpływu (art. 626⁶ § 1k.p.c. i (...))§ 1 k.p.c.)

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że rozpoznawanej sprawie nie ulega wątpliwości, iż wniosek o wpis hipoteki przymusowej wpłynął wcześniej (9 listopada 2015 roku) niż wniosek o wpis prawa własności P. M. (12 listopada 2015

roku). W dacie wpływu wniosku o wpis hipoteki przymusowej jako właścicielka w księdze wieczystej wpisana była M. P., dłużniczka wskazana w zarządzeniach zabezpieczenia dołączonych do wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego w Z.. Zarządzenia zabezpieczenia dołączone do wniosku wydane zostały zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn. Dz.U. z 2014 roku poz.1619 ze zm.), tj. art. 154 i nast. oraz art. 164 tej ustawy. Stosując się do opisanej wyżej zasady rozpoznawania wniosków według kolejności wpływu referendarz sądowy miał obowiązek rozpoznania w pierwszej kolejności wniosku zarejestrowanego wcześniej, czyli wniosku o wpis hipoteki przymusowej z uwzględnieniem stanu rzeczy istniejącego w chwili wpływu. Wobec tego, że w dacie wpływu wniosku właścicielem nieruchomości lokalowej w świetle wpisu w księdze wieczystej była dłużniczka wskazana w zarządzeniach zabezpieczenia, wpis hipoteki przymusowej dokonany został prawidłowo.

Rację ma także Sąd I instancji w tym zakresie, że w związku z ograniczeniem kognicji w postępowaniu wieczystoksięgowym do badania jedynie treści wniosku, dokumentów dołączonych do wniosku i treści księgi wieczystej, Sąd wieczystoksięgowy nie może uwzględnić okoliczności dotyczących zbycia nieruchomości w dniu 6 listopada 2015 roku, nie ma też uprawnień do badania kwestii dobrej wiary nowego nabywcy nieruchomości ani rozstrzygania sporów co do istnienia prawa. Strona, która kwestionuje prawidłowość obciążenia jej prawa może natomiast dochodzić swoich roszczeń w trybie procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W tym stanie rzeczy nie sposób zgodzić się ze skarżącą, że zaskarżony wpis hipoteki przymusowej narusza przepis art. 65 i 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 707).

Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 398²² § 2 k.p.c. jest w istocie nieporozumieniem wynikającym z dokonania przez skarżącą błędnej interpretacji przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe i braku znajomości przez skarżącą przepisu art. 518¹ § 3 k.p.c. Postępowania wieczystoksięgowe jest w istocie postępowaniem nieprocesowym, zatem zastosowanie mają tu przepisy ogólne regulujące postępowanie nieprocesowe.

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