

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2017r. Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. o wpis hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej (...).

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd I instancji podniósł, że w dniu 18 września 2017 r. do Sądu Rejonowego w Kutnie V Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek o wpis w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej do kwoty 608 350 zł celem zabezpieczenia wierzytelności wnioskodawcy, wynikającej z umowy poręczenia z dnia 2 czerwca 2015 r. o zapłatę kwoty 500 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 15 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Do wniosku załączono odpis podlegającego wykonaniu w zakresie punktu 1 postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu X Wydziału Gospodarczego z dnia 28 sierpnia 2017 roku w przedmiocie zabezpieczenia w sprawie X GNC 551/17.

Z załączonego do wniosku postanowienia wynikało, że Sąd Okręgowy we Wrocławiu zabezpieczył powództwo poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 608 350 zł na nieruchomości strony pozwanej, położonej w K. przy ulicy (...) nad B. oraz ul. (...), składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z treści postanowienia wynika, iż pozwanym jest (...) Sp. z o.o. w K..

Sąd Rejonowy w Kutnie prowadzi księgę wieczystą (...) dla nieruchomości położonej w K., obręb S. oznaczonej numerami działek (...), o łącznej powierzchni 2,18 51 ha. W dziale II księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

W postanowieniu o zabezpieczeniu wskazano numery działek, które nie odpowiadały numerom działek objętych księgą wieczystą.

W tym stanie rzeczy, Sąd I instancji oddalił wniosek o wpis, bowiem postanowienie o zabezpieczeniu załączone do wniosku dotyczyło innych numerów działek, niż ujawnione w księdze wieczystej (...).

Sąd I instancji podniósł, że załączony do skargi na orzeczenie referendarza dokument nie mógł stanowić podstawy do dokonania wpisu, ponieważ kserokopia postanowienia sądu w przedmiocie sprostowania postanowienia o zabezpieczeniu, potwierdzona za zgodność przez profesjonalnego pełnomocnika wnioskodawcy, nie jest dokumentem, który może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

1. art. 626⁹, art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 110 pkt 1 u.k.w.h. poprzez oddalenie wniosku mimo istnienia podstaw do jego uwzględnienia;
2. art. 129 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że poświadczone przez radcę prawnego występującego w sprawie, jako pełnomocnik wnioskodawcy dokumenty nie mogą stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej;
3. art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez zaniechanie zawieszenia postępowania w sprawie wniosku o wpis do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu kwestii sprostowania postanowienia z dnia 29 sierpnia 2017r. o udzielenie zabezpieczenia.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia wniosku o wpis.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznacza dyspozycja 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.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie, Sąd I instancji prawidłowo ocenił treść i formę wniosku dołączonych do wniosku dokumentów i prawidłowo przyjął, że dokumenty te nie mogą stanowić podstawy objętego żądaniem wpisu. Sąd I instancji w żadnym razie nie naruszył przepisów regulujących kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Całkowitym nieporozumieniem jest stawienie Sądowi I instancji zarzutu naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zakresie zaniechania zawieszenia postępowania wieczystoksięgowego. Należy mieć na uwadze szczególny charakter postępowania wieczystoksięgowego – do wniosku o wpis wnioskodawca powinien załączyć wszystkie dokumenty, które mają stanowić podstawę wpisu (art. 626² § 3 k.p.c.). Jeżeli w dacie złożenia wniosku o wpis wnioskodawca nie załączył do wniosku wszystkich dokumentów niezbędnych do dokonania wpisu, konsekwencją takiego działania jest oddalenie wniosku.

Oddalenie wniosku nie zamyka wnioskodawcy możliwości złożenia ponownego N. o wpis, do którego to wniosku może załączyć wszystkie niezbędne do dokonania wpisu dokumenty.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że złożona przez skarżącego kserokopia postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 29 września 2017r. w przedmiocie sprostowania postanowienia o zabezpieczeniu, poświadczona za zgodność przez pełnomocnika skarżącego (k. 227 akt księgi wieczystej) nie mogła stanowić podstawy do dokonania żadanego wpisu. Artykuł 129 k.p.c. w brzmieniu nadanym ustawą z 23.10.2009 r. umożliwił pełnomocnikom profesjonalnym, tj. adwokatom, radcom prawnym, rzecznikom patentowym oraz radcom Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa potwierdzanie za zgodność z oryginałem odpisów dokumentów w prowadzonych przez siebie postępowaniach. Jednakże, zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1007 ze zm.) wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

W ocenie Sądu Okręgowego, przepisy szczególne nie przewidują, jako podstawy dokonania wpisu w księdze wieczystej dokumentu w formie kserokopii postanowienia sądu poświadczonej przez profesjonalnego pełnomocnika wnioskodawcy.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że celem prowadzenia rejestru ksiąg wieczystych jest zabezpieczenie obrotu gospodarczego poprzez nadzór nad ustaleniem stanu prawnego nieruchomości oraz kontrolę zabezpieczeń hipotecznych. Jego realizacji służą zasady, na jakich oparto instytucję ksiąg wieczystych: zasada prowadzenia ksiąg wieczystych przez władzę sądowniczą, zasada powszechności, zasada intabulacji, czyli sąd dokonuje wpisu do księgi wieczystej, a nie tylko rejestruje dokumenty, zasada jawności, zasada domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych, czy wreszcie zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Powyższe zasady mają zagwarantować bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Realizacja tych zasad zapewniona być winna poprzez dokonywanie wpisów w księgach wieczystych wyłącznie na podstawie dokumentów, które spełniają określone wymogi tak, co do treści, jak i co do formy dokumentu.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu O., Sąd I instancji zasadnie oddalił wniosek o wpis hipoteki przymusowej, bowiem wnioskodawca nie załączył do wniosku dokumentów, które mogły stanowić podstawę wpisu.

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