

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Dziedzic

Sędziowie: SO Ryszard Małecki (spr.)

SO Małgorzata Wiśniewska

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. Banku Spółdzielczego w J.

przeciwko Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych w W. – II Oddziałowi w P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 14 lutego 2014 r.

sygn. akt I C 556/13

oddala apelację.

/-/ R. Małecki /-/ K. Dziedzic /-/ M. Wiśniewska

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Gnieźnie powód P. Bank (...) w J. domagał się uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, Wydział V Ksiąg Wieczystych, dla lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności, położonego przy ul. (...) w T., Województwo (...), następujących hipotek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, II Oddział w P.:

- a) Hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 3.970,70 zł wpisanej tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu składki na ubezpieczenie zdrowotne;
- b) Hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 1.104,60 zł wpisanej tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych.

Nadto, powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictw

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, że powód nabył na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności z dnia 24 marca 2009r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, w sprawie (...)własność udziału wynoszącego 1/4 części w prawie własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...). Zgodnie natomiast z art. 1000 § 1 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. W konsekwencji wygasły także wskazane wyżej hipoteki. Pomimo, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasły wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, niemożliwie okazało się wykreślenie przedmiotowych hipotek. Wobec niewykreślenia przedmiotowych hipotek w trybie postępowania wieczystoksięgowego, powstała niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, która może być usunięta wyłącznie w drodze niniejszego powództwa.

Pozwany Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że zgodnie z art. 1003 § 1 i § 2 kpc prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką. Tymczasem w niniejszej sprawie nie stwierdzono zapłaty ceny nabycia w gotówce. Ponadto, należności przysługujące ZUS nie zostały też w jakikolwiek sposób spłacone. Nie sposób zatem mówić o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem wydanym w dniu 14 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie oddalił powództwo, a nadto zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Do udziału 28/240 części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), a należącego do B. B. została wszczęta egzekucja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w M. w sprawie (...)celem zaspokojenia należności wierzyciela (...) SA w K.. Do tej egzekucji przyłączono egzekucje: prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w M. w sprawie (...)w celu zaspokojenia roszczeń wierzyciela (...) SA z siedzibą w W., prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w M. w sprawie (...) w celu zaspokojenia roszczeń P. Banku Spółdzielczego w J. Oddział w T., prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Mogilnie w sprawie (...)w celu zaspokojenia roszczeń wierzyciela (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., egzekucja prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w M. w sprawie (...)w celu zaspokojenia roszczeń wierzyciela Hurtowni (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., prowadzona przez Komornika Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w G. w sprawie (...)w celu zaspokojenia roszczeń wierzyciela (...) Spółki z o.o. w W.. Egzekucję wszczęto do udziału dłużniczki B. B. w nieruchomości Kw (...) Sądu Rejonowego w G.. Po jej zajęciu dokonano sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. W wyniku zniesienia współwłasności wyodrębniono dwa lokale zapisane w księgach Kw Nr (...) i (...). Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w M. z dnia 7 czerwca 2004r. znoszącego współwłasność oraz na wniosek z dnia 29 maja 2005r. z księgi wieczystej nr (...) odłączono lokal użytkowy nr (...) dla którego założono księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) a zapisanym w księdze wieczystej nr (...). Jako współwłaściciele tej nieruchomości lokalowej zostali wpisani po 1/4 każdy: E. W., P. W., A. R. B. B..

Na mocy postanowienia Sadu Rejonowego w G. z dnia 16 listopada 2004r. wydanego w sprawie (...), doszło do przekazania w zakresie egzekucji z nieruchomości Kw Nr (...) i (...) Sądu Rejonowego w Gnieźnie Komornikowi Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w G. właściwemu dla jej położenia.

W dziale IV księgi wieczystej nr (...) na udziale 1/4 należącym do B. B. zostały wpisane hipoteki na rzecz ZUS : hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1.104,60 zł (wpisano w dniu 21.11.2007r.) oraz hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.970,70 zł (wpisano w dniu 21.11.2007r.).

W dniu 25 marca 2008r. wydano postanowienie o przybiciu, a w dniu 24 marca 2009r. o przysądzeniu własności 1/4 udziału B. B. w nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu użytkowego nr (...), położonego w T. przy ul. (...), zapisanego w księdze wieczystej Kw Nr (...) Sądu Rejonowego w Gnieźnie, na rzecz P. Banku Spółdzielczego w J. za cenę 28.466,67 zł, na poczet której zaliczono część jego wierzytelności i zobowiązano dłużniczkę do wydania wyżej wymienionego udziału nabywcy. Z uzasadnienia postanowienia o przysądzeniu własności wynikało, że nabywca zapłacił część ceny nabycia w gotówce, a w pozostałym zakresie zaliczył na jej poczet własną wierzytelność.

W dniu 20 stycznia 2010r. doszło do wpisu własności w udziale 1/4 na rzecz P. Banku Spółdzielczego w J. na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności w aktach sprawy I Co 310/04.

Wnioskiem z dnia 24 lutego 2011r. P. Bank Spółdzielczy w J. wniósł o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej (...) hipotek na rzecz ZUS: przymusowa zwykła w kwocie 1.104,60 zł oraz hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.970,70 zł. Prawomocnym postanowieniem z dnia 21 maja 2012r. Referendarz Sądowy Wydziału V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w G. oddalił wniosek o wykreślenie hipotek w wymienionych wyżej kwotach, wpisanych pod numerami 2 i 3 w dziale IV Księgi wieczystej. Referendarz Sądowy powołał się na treść art. 1003 § 1 i 1003 § 2 kpc wskazując, że w rozważanym wypadku całość ceny nabycia nie została uiszczona w gotówce, gdyż nabywca zaliczył na poczet ceny nabycia własną wierzytelność w trybie art. 968 kpc.

Hipoteki na rzecz ZUS: przymusowa zwykła w kwocie 1.104,60 zł oraz hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.970,70 zł nie zostały uwzględnione w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w T., zapisanego w księdze wieczystej kw Nr (...) i nie zostały dotąd spłacone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że podstawę prawną powództwa stanowi art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982r. Zgodnie z tym przepisem, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Oprócz praw rzeczowych w księdze wieczystej mogą być wpisane prawa osobiste i roszczenia, o których mowa w art. 16 u.k.w.h., gdyż stosownie do art. 3 u.k.w.h. są one objęte domniemaniem prawdziwości i chronione ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wpisy w dziale I-O, dotyczące oznaczenia nieruchomości, jej położenia, obszaru i konfiguracji nie tworzą stanu prawnego nieruchomości. Podlegają one sprostowaniu w trybie art. 27 u.k.w.h. i art. 626¹³ § 2 k.p.c. Legitymację czynną do wystąpienia z tym powództwem co do zasady określa art. 10 ust. 1 u.k.w.h. tj. mają je osoby, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

Legitymacja powoda w niniejszej sprawie oraz interes prawny w wytoczeniu powództwa nie budziły wątpliwości Sądu - powód jest bowiem współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, a jego prawo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia (w postaci ustanowionych na rzecz ZUS hipotek przymusowych).

Sąd nie podzielił stanowiska powoda, że w rozważanym wypadku zachodzą podstawy do uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z art. 1003 § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich

praw, które według planu podziału wygasły. § 2 tego przepisu stanowi, że na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomości, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie niemożliwe było wykreślenie hipotek na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności. W treści przedmiotowego postanowienia nie wskazano bowiem, że w wyniku uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz powoda, cena nabycia została w całości uiszczona gotówką. Okoliczność ta sprzeciwiała się także uzgodnieniu treści księgi wieczystej zgodnie z żądaniem powoda. Nie zachodzi bowiem sytuacja, w której doszło do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd podzielił prezentowany w literaturze prawniczej pogląd, że użycie w przepisie art. 1003 § 1 kpc sformułowania „wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji” oznacza, że dokumenty mogące stanowić podstawę wykreślenia prawa wygasłego wskutek uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości wydanego w postępowaniu egzekucyjnym muszą być złożone łącznie. Tylko wówczas mogą stanowić podstawę prawną wykreślenia wygasłych praw. Brak któregośkolwiek z nich uniemożliwia uwzględnienie wniosku o wykreślenie wygasłego prawa.

W przedmiotowej sprawie nie zostały w planie podziału uwzględnione prawa i wierzytelności przysługujące stronie pozwanej. Z uwagi na powyższe, brak jest podstaw do wykreślenia hipoteki na podstawie art. 1003 kpc w zw. z art. 1000 kpc. Wygaśnięcie wierzytelności hipotecznej następuje bowiem w myśl art. 1000 kpc w wyniku wydania konstytutywnego postanowienia o przysądzeniu własności. Jednakże dla wykreślenia hipoteki muszą nadto zaistnieć określone w art. 1003 kpc przesłanki procesowe, których zaistnienie objęte jest kognicją sądu.

Postanowienie z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie (...) nie zawierało stwierdzenia, że cena została zapłacona gotówką. Został wprawdzie sporządzony plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, ale nie uczestniczył w nim ZUS z tytułu wierzytelności hipotecznych, co było wynikiem nabycia nieruchomości w drodze przejęcia przez powoda oraz skorzystania przez niego z potrącenia jego wierzytelności do dłużnika z ceny nabycia.

Z kolei wykreślenie hipoteki w związku z przysądzeniem wierzycielowi własności obciążonej nieruchomości może nastąpić na podstawie postanowienia Sądu o przysądzeniu własności i planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji, względnie na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia w gotówce (art. 1003 k.p.c.). W przypadku, gdy postanowienie Sądu egzekucyjnego zawiera treść odpowiadającą dyspozycji art. 1003 k.p.c. stanowi dokument urzędowy (art. 244 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), który jest podstawą wykreślenia hipoteki (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Brak takiego dokumentu przesądza z kolei o niemożności uwzględnienia wniosku o wykreślenie hipoteki i to również wtedy, gdy z innych okoliczności, niż wynikające z treści wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej, mogłoby wynikać, że hipoteka wygasła lub nie powstała.

Reasumując Sąd uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż należność wierzyciela - pozwanego została zaspokojona.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd uzasadnił przepisem art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc.

Z powyższym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gnieźnie nie zgodził się powód, który za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiódł apelację, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając Sądowi:

1) naruszenie przepisu art. 10 u.k.w.h. przez jego niezastosowanie i niezgodnienie treści księgi wieczystej o numerze KW (...) (...) z rzeczywistym stanem prawnym, pomimo przyznania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że prawo powoda dotknięte jest wpisem nieistniejącego prawa w przedmiocie dwóch przymusowych hipotek wpisanych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz przyjęcie, że nie stanowi on podstawy do uzgodnienia treści księgi wieczystej o numerze KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w przedmiotowym przypadku, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego oddalenia powództwa, pomimo istnienia przesłanek do jego uwzględnienia,

2) naruszenie przepisu art. 1003 § 1 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu i przyjęcie, że stanowi on przeszkodę do ustalenia stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy jako przepis o charakterze proceduralnym nie znajduje on zastosowania przy ocenie zasadności roszczenia powoda,

3) naruszenie przepisu art. 1000 k.p.c. przez jego błędną interpretację i niewłaściwe niezastosowanie w przedmiotowym postępowaniu i przyjęcie, że stanowi on przeszkodę do ustalenia stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

4) dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, co miało istotny wpływ na wynik przedmiotowego postępowania, przez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi sytuacja, w której doszło do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co stanowiło podstawę oddalenia powództwa,

5) art. 328 § 2 k.p.c. przez niespójność uzasadnienia wyroku — z jednej strony Sąd podnosi, że nie sposób mówić o niezgodności stanu prawnego KW z rzeczywistym stanem prawnym, by następnie (s. 4) uzasadnienia stwierdzić, że prawo powoda jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia w postaci przedmiotowych hipotek.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 przez uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że poniższe hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej o nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G., Wydział V Ksiąg Wieczystych, dla lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności, położonego przy ul. (...) w T., województwo (...), na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, (...) w P. wygasły na podstawie przepisu art. 1001 § 1 k.p.c. i w związku z tym podlegają wykreśleniu, tj.:

a) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.970,70zł wpisana tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu składki na ubezpieczenie zdrowotne,

b) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1.104,60zł wpisana tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,

a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów postępowania odwoławczego.

Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem zwrotu kosztów postępowania zarówno w postępowaniu przed Sądem I instancji jak i w postępowaniu odwoławczym.

W uzasadnieniu środka odwoławczego powód podkreślił m.in., że nie domagał się wykreślenia hipotek na podstawie przepisu art. 1003 § 1 k.p.c., ale ustalenia, że hipoteki te wygasły na podstawie przepisu art. 1000 § 1 k.p.c. i jako nieistniejące powinny podlegać wykreśleniu z księgi wieczystej. W przedmiotowej sprawie przepis art. 1003 § 1 k.p.c. nie mógł znaleźć zastosowania z uwagi na fakt, że postanowienie Sądu z dnia 12 maja 2006 r. ustalające plan podziału kwoty uzyskanej z egzekucji obarczone jest brakiem, który uniemożliwia dochodzenie roszczeń na podstawie art. 1003 § 1 k.p.c. Sąd I instancji potwierdził jednakże w uzasadnieniu wyroku, że hipoteki wygasły przyznając, że powód jest czynnie legitymowany do wytoczenia niniejszego powództwa. Skutek wygaśnięcia wszelkich praw ciążących na nieruchomości oznaczonej nr KW (...) w sferze materialnoprawnej nastąpił z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, na podstawie przepisu art. 1000 § 1 k.p.c., co również nie budziło wątpliwości Sądu I instancji, jednakże wykreślenie hipotek w postępowaniu wieczystsoksięgowym w oparciu o postanowienie o przysądzeniu własności i podziale sumy uzyskanej z egzekucji nie jest możliwe, co spowodowało konieczność wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej jako, że plan podziału jest prawomocny i nie ma możliwości jego zaskarżenia czy też uzupełnienia. Zdaniem apelującego oznacza to jedynie, że nie może dojść do wykreślenia hipotek na podstawie art. 1003 § 1 k.p.c., natomiast możliwe jest wykreślenie hipotek na innej podstawie. Rolą Sądu w niniejszym postępowaniu było zbadanie, czy prawo wpisane do księgi wieczystej istnieje czy bowiem ustalenia takie wykraczają poza kognicję Sądu wieczystsoksięgowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda była niezasadna, albowiem orzeczenie Sądu Rejonowego o oddaleniu powództwa odpowiada prawu, jednakże z innych przyczyn niż wskazane w motywach zaskarżonego wyroku.

Powód domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...) dwóch hipotek przymusowych ustanowionych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych powołując się na okoliczność, że hipoteki te wygasły z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu udziału w prawie własności nieruchomości na rzecz powoda.

Nie budzi wątpliwości, że po wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i odmowie dokonania przez wierzyciela czynności umożliwiającej wykreślenie hipoteki, dłużnik, w tym dłużnik rzeczowy, może domagać się wykreślenia wpisu w drodze powództwa opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1998 r., I CKN 885/97, OSNC 1999/4/84).

W orzecznictwie podkreśla się, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby uprawnionej do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, LEX nr 798231). Istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a, mającym charakter wyjątku, wpisem konstytutywnym. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna, jak i sam wpis w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 67 u.k.w.h., do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, a zatem wpis ten ma charakter konstytutywny. Z kolei do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego konieczne jest nie tylko obalenie jego podstawy materialnoprawnej, ale również samego wpisu.

Zauważyć trzeba jeszcze, że okoliczności, które nie mogły być skutecznie podnoszone w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na kognicję sądu wieczystoksięgowego wynikającą z treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., podlegają rozważeniu w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. bez ograniczeń dowodowych (za wyjątkiem ograniczenia związanego z zasadą związania sądu decyzją administracyjną – zob. uzasadnienie uchwały (7) Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30). Celem powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., co może nastąpić w oparciu o wszelkie dowody dopuszczone w tym procesie o usunięcie niezgodności, zważywszy, że rozpoznawane w nim żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa powoda lub nieistnienia tego prawa po stronie pozwanego (wyrok SN z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09, niepubl.). Z powyższego wynika, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, kognicja Sądu nie jest ograniczona do badania, czy powód dysponuje dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu do księgi wieczystej, lecz Sąd winien ustalić, czy doszło do zdarzenia skutkującego niezgodnością treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (tu: wygaśnięciem hipoteki).

Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, że Sąd bezpodstawnie ograniczył swoją kognicję do kognicji właściwej sądowi wieczystoksięgowemu, nie rozstrzygając o istocie sporu, tj. istnieniu lub nieistnieniu hipoteki – co w efekcie doprowadziło do wyprowadzenia błędnych wniosków.

Zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Niewątpliwie w sytuacji, gdy nabywca nieruchomości, na rzecz którego przysądzono własność, nie uiścił całej ceny w gotówce, podstawą wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej jest nie tylko prawomocne

postanowienie o przysądzeniu własności, ale nadto plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, w którego treści zaznaczone będzie, że hipoteka wygasła (art. 1003 kpc. w zw. z art. 1024 § 1 kpc.).

Rolą Sądu w niniejszym postępowaniu było natomiast zbadanie, czy w okolicznościach wskazanych przez powoda doszło do wygaśnięcia hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz pozwanego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Sąd I instancji skoncentrował się tymczasem na analizie dokumentów stanowiących podstawę wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej konkludując, że brak takich dokumentów (postanowienia Sądu zgodnego z treścią przepisu art. 1003 k.p.c.) uniemożliwia uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym miejscu podkreślić trzeba, że powód i za nim Sąd Rejonowy nie dokonali właściwej analizy akt postępowania w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości, w której udział nabył powód (sygn. (...)). Wbrew stanowisku skarżącego, postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 12 maja 2006 r. o ustaleniu planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji kwoty 92.500 zł (k. 127 akt (...)) nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem dotyczy podziału sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości zapisanej księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w G., a przede wszystkim zostało wydane w sytuacji, w której pozwany hipoteki pozwanego nie zostały jeszcze ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej KW nr (...).

Ma to o tyle istotne znaczenie, że zarówno Sąd, jak i powód nie dostrzegli, że postępowanie (...)toczyło się z całkowitym pominięciem pozwanego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jako wierzyciela hipotecznego. Hipoteki, których wykreślenia domaga się pozwany w niniejszym postępowaniu, zostały wpisane do księgi wieczystej w dniu 21 listopada 2007 r. (zarządzenie – k. 36 akt KW). Od tej chwili pozwany – jako wierzyciel hipoteczny – winien być uczestnikiem postępowania w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości objętej KW nr (...). Orzeczeniem ustalającym plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) jest postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 16 listopada 2009 r. (k. 255 akt (...)), w którym nie stwierdzono wygaśnięcia hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz ZUS. Ponadto, postanowienie to nie zostało doręczone wierzycielowi hipotecznemu, a pomimo tego – zarządzeniem wydanym w dniu 31 grudnia 2009 r. (k. 274 akt (...)) stwierdzono jego prawomocność. Wierzycielowi hipotecznemu nie zostały również doręczone postanowienia Sądu Rejonowego w G. o udzieleniu przybicia i, co najważniejsze, o przysądzeniu własności.

Sąd w niniejszym postępowaniu nie był jednakże w żaden sposób związany treścią technicznych zarządzeń Przewodniczącego o stwierdzeniu prawomocności postanowień wydawanych w toku postępowania egzekucyjnego i winien we własnym zakresie ustalić, czy postanowienia te są prawomocne w stosunku do uczestników postępowania egzekucyjnego, w tym m.in. pozwanego. Zgodnie z treścią art. 364 § 1 k.p.c., związanie Sądu prawomocnym postanowieniem obejmuje bowiem jedynie treść sentencji samego postanowienia, natomiast nie odnosi się do możliwości powtórnego badania prawomocności orzeczenia. Jak wyżej wskazano, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie miał fakt pominięcia wierzyciela hipotecznego przy doręczaniu odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie z dnia 24 marca 2009 r. o przysądzeniu własności (k. 230), ponieważ w wyniku tego uchybienia ww. orzeczenie nie uprawomocniło się, a zatem w dacie orzekania w niniejszej sprawie, zgodnie z treścią art. 1000 § 1 k.p.c., hipoteki wskazane w żądaniu pozwu nie wygasły.

W konsekwencji, mimo błędnego uzasadnienia, powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlegało oddaleniu.

Powód winien zatem w pierwszej kolejności dążyć do podjęcia przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie czynności zmierzających do uprawomocnienia się postanowień wydanych w toku postępowania w przedmiocie nadzoru nad egzekucją (przy uwzględnieniu pozwanego jako uczestnika postępowania egzekucyjnego) i w przypadku pozytywnego rezultatu tych starań, w ramach nowego powództwa z art. 10 kwih. powoływać się na przesłankę wygaśnięcia hipoteki wynikającą z art. 1000 § 1 k.p.c.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

/-/ R. Małecki /-/ K. Dziejic /-/ M. Wiśniewska