

Sygn. akt II Ca 948/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

Sędziowie: SSO Mariola Wojtkiewicz

del. SSR Katarzyna Longa

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. w sprawie Km 2633/11 działającego w imieniu i na rzecz wierzyciela (...) Bank (...) spółki akcyjnej w G.

przy udziale B. F.

o wpis wzmianki o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt Dz. Kw 7077/12, Kw nr (...)

postanawia:

oddalić apelację

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2013 r., Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych, utrzymał w mocy zaskarżony wpis o przyłączeniu się wierzyciela (...) Bank (...) spółki akcyjnej w G., do toczącej się egzekucji z nieruchomości

W uzasadnieniu Sąd I instancji podniósł, iż dnia 31 października 2012 r., referendarz sądowy dokonał wpisu w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) o przyłączeniu się wierzyciela (...) Bank (...) spółki akcyjnej w G. do egzekucji z nieruchomości. Wpisu dokonano na podstawie zawiadomienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie z dnia 23 października 2012 r., w sprawie o sygn. akt Km 2633/11 oraz na wniosek Dz.Kw. 6631/12 z dnia 30 października 2012 r.

Sąd Rejonowy wskazał, iż skargę na powyższy wpis wniósł uczestnik B. F., podnosząc że wpis jest przedwczesny (wyrok jest nieprawomocny).

W ocenie Sądu I instancji skarga nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy podniósł, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami, Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek zbadać treść wniosku i treść oraz formę dołączonych do niego dokumentów celem ustalenia czy została wszczęta egzekucja z nieruchomości, której dotyczy dana księga wieczysta.

Wskazując na przepis art. 924 k.p.c., Sąd podał, że jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania do zapłaty długu komornik przesyła do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o dokonanie w księdze wieczystej wpisu lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów.

Dalej zostało podniesione, że Sąd wieczystoksięgowy zgodnie z regulacją przepisu art. 626⁸ k.p.c. nie bada prawidłowości wszczęcia i prowadzenia egzekucji. Właściciel nieruchomości, którego prawa zostały naruszone przez nieprawidłowo prowadzoną egzekucję doznaje pełnej ochrony w postępowaniu w sprawie ze skargi na czynność komornika sądowego.

Sąd podał również, że wpis został dokonany na podstawie zawiadomienia Komornika i na wniosek, w treści którego podano, że dłużnikiem jest B. F. oraz że postępowanie egzekucyjne jest prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego. Dalej Sąd podniósł, że badając treść księgi wieczystej ustalił, że w dziale II dłużnik B. F. figuruje jako właściciel nieruchomości, stąd zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo.

Z powyższym wpisem nie zgodziła się B. F., która w wywiezionej apelacji wniosła o uchylenie wpisu, podnosząc jedynie, że nie zgadza się z postanowieniem z dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika postępowania nie zasługuje na uwzględnienie.

Analiza akt niniejszej sprawy przez Sąd Okręgowy skutkować musiała stwierdzeniem, iż zaskarżony wpis jest prawidłowy, zaś zwięzła argumentacja apelacji jest bezprzedmiotowa.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż w ocenie Sądu II instancji podstawą rozstrzygnięcia, czy w niniejszej sprawie zaskarżony wpis w dziale III został dokonany w sposób prawidłowy, są przepisy: art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, iż sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, jak również przepisy art. 924 k.p.c. w zw. z art. 927 k.p.c.

Artykuł 924 k.p.c. nakłada na komornika obowiązek przesłania, jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania, o którym mowa w art. 923 k.p.c., do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, wniosku o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku - art. 626⁷ § 2 k.p.c.). Od momentu pojawienia się w księdze wieczystej wzmianki o wniosku osoba zainteresowana nabyciem zajętej nieruchomości ma możliwość dowiedzenia się, że do sądu wpłynął wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości. Od tego też momentu można obciążyć ją negatywnymi skutkami braku wiedzy o treści księgi wieczystej. Nadto stosownie do przepisu art. 927 k.p.c. wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych; poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel.

Kolejne uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie III CZP 16/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 20) oraz z dnia 06 listopada 2007 r. w sprawie III CZP 93/07 (OSNC 2008 r., nr 7-8, poz. 68) rozstrzygają spór w zakresie dokonywania wpisów przyłączenia się kolejnych wierzycieli do egzekucji z nieruchomości.

Przyłączenie się wierzyciela do postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 927 k.p.c. należy traktować jak wszczęcie egzekucji na jego rzecz, a tym samym wiązać je z zastosowaniem art. 924 i 925 k.p.c. zarówno w zakresie dokonania wpisu w księdze wieczystej, jak i skutków określonych w art. 930 § 1 k.p.c. W konsekwencji wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego, może powołać się wobec osoby trzeciej na skutki zajęcia nieruchomości tylko wtedy, gdy dokonano w księdze wieczystej wpisu o przyłączeniu lub złożono wniosek do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu.

Wpis w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji i wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji pełnią rolę ostrzeżenia o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości, a także pośrednio informują o wielkości długu, którego zaspokojenie jest celem prowadzonej egzekucji. Informacja ta nie jest bez znaczenia dla osoby decydującej się na nabycie nieruchomości pomimo jej zajęcia. Zasada zaufania do ksiąg wieczystych nakazuje, aby nie zaskakiwać nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji kolejnych wierzycieli zbywcy nieruchomości.

Powyższe oznacza, że wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych; poza tym ma te same prawa co pierwszy właściciel. W myśl powyższych przepisów w niniejszej sprawie badaniu przez Sąd wieczystoksięgowy podlegał wniosek komornika i dołączone do niego zawiadomienie wezwanie do zapłaty należności, a nadto treść księgi wieczystej.

W przypadku złożenia, wniosku o wpis przyłączenia się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji, sąd wieczystoksięgowy bada również, czy w danej księdze wieczystej widnieje już wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Odnosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, stwierdzić należy, iż w myśl powyższych przepisów w niniejszej sprawie badaniu przez Sąd wieczystoksięgowy podlegał wniosek komornika i dołączone do niego zawiadomienie – wezwanie do zapłaty należności, a nadto treść księgi wieczystej.

Ponieważ, w ocenie Sądu Okręgowego, złożone w niniejszej sprawie dokumenty - bez wątpienia - mogły stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej oraz nie zaistniała żadna przeszkoda do jego dokonania, stanowisko Sądu Rejonowego wyrażające się w utrzymaniu dokonanego wpisu w moc, zasługuje na pełną aprobatę.

Podkreślić przy tym należy, iż w literaturze powszechnej jest stanowisko, że w postępowaniu wieczystoksięgowym prowadzącym do odnotowania ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, sąd nie jest uprawniony do badania prawidłowości wystawienia tytułów wykonawczych, czy też prawidłowości czynności egzekucyjnych.

Innymi słowy oznacza to, iż Sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest bezwzględnie dokonać wpisu, jeśli komornik złoży stosowny wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, czy przyłączenia, o ile wniosek ten spełnia wymogi formalne i jeśli dokumenty do niego dołączone (np. odpis zawiadomienia dłużnika o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wraz z wezwaniem do zapłaty długu) również takie wymogi spełniają.

Wskazać należy, iż apelująca zarzuciła wyłącznie, że nie zgadza się z postanowieniem Sądu; jednakże nie określiła którym dokładnie przepisom wpis ten uchybia oraz z jakich przyczyn należało uznać go za niezasadny. W konsekwencji, Sąd Odwoławczy uznał, iż zarzut ten jako zbyt ogólny nie może zostać uwzględniony.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonując wpisu w zaskarżonej treści, prawidłowo ocenił treść złożonego w niniejszej sprawie wniosku Komornika, załączone wezwanie do zapłaty oraz stan ujawniony w księdze wieczystej.

W takim stanie rzeczy oraz na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną.