

# POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

Sędziowie: SO Violetta Osińska

SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 lutego 2014 r. w S.

sprawy z wniosku (...) z siedzibą w N.

z udziałem (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o wpis hipoteki

na skutek apelacji uczestnika

od wpisu Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 26 września 2013 r., sygn. akt Dz.Kw 17060/13, KW nr (...)

**postanawia:**

- 1. zmienić zaskarżony wpis w ten sposób, że go uchylić i wniosek oddalić;**
- 2. ustalić, że koszty postępowania strony ponoszą we własnym zakresie.**

## UZASADNIENIE

Dnia 26 września 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w uwzględnieniu wniosku (...) z siedzibą w N. w księdze wieczystej KW nr (...) w dziale IV dokonał wpisu hipoteki przymusowej w wysokości 6 000 000 zł na rzecz wnioskodawcy w oparciu o postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydziału IX Gospodarczego z dnia 29 lipca 2013 r. Sygn. akt IX GCo 223/11.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S., X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 26 września 2013 w sprawie SZ1S/00017060/13 (nr żądania (...)) – wpis do KW (...) hipoteki przymusowej na sumę 6 000 000 złotych na rzecz wnioskodawcy C. Ł. - w całości, postanowieniu zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a zwłaszcza art. 237 k.c. w związku z art. 155-158 k.c. oraz w związku z art. 425 k.s.h., poprzez bezzasadne przyjęcie, że na podstawie (nieprawomocnego) wyroku stwierdzającego nieważność uchwały sprzecznej z ustawą może nastąpić przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i że wyrok taki stanowi samodzielną i automatyczną podstawę do przejścia „zwrrotnie” na akcjonariusza prawa użytkowania wieczystego będącego przedmiotem aportu wniesionego w związku z przedmiotową uchwałą;
2. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a zwłaszcza:

a) art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., poprzez bezzasadne przyjęcie, że Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej nie jest uprawniony do oceny skutków prawnych zdarzenia prawnego, na podstawie którego ma być dokonany wpis, a zwłaszcza poprzez brak zbadania treści postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 29.07.2013 r. (sygn. IX GCo 223/11) które stanowiło podstawę wpisu w księdze wieczystej – w szczególności w kontekście uczestników postępowania oraz osoby, której prawo ma być obciążone wpisem;

b) art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., poprzez bezzasadne przyjęcie, że treść księgi wieczystej, w której nastąpił skarżony wpis pozwala na jego dokonanie, mimo niezgodności pomiędzy osobą wpisanego w księdze wieczystej użytkownika wieczystego oraz osobą, której prawo ma być obciążone i która nie jest użytkownikiem wieczystym, ani też nie zachodzi następstwo prawne co do osoby użytkownika wieczystego,

c) art. 626 k.p.c., poprzez dokonanie wpisu obciążającego prawo wpisanego w księdze użytkownika wieczystego przy braku tożsamości pomiędzy tą osobą a obowiązany, który został wskazany w powołanym postanowieniu Sądu Okręgowego - w sytuacji, kiedy istniały przeszkody do dokonania wpisu i tym samym wniosek (...) o wpis powinien zostać oddalony.

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty apelująca wniosła o uchylenie w dziale IV księgi wieczystej nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S., X Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu hipoteki przymusowej na sumę 6 000 000 zł na rzecz (...) z siedzibą N.- Cypr, w całości i oddalenie wniosku o wpis - zasądzenie na rzecz uczestnika zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca wskazała, iż zasadniczym zagadnieniem w niniejszej sprawie jest brak tożsamości pomiędzy osobą obowiązanej, przeciwko któremu wydano postanowienie o zabezpieczeniu a użytkowaniem wieczystym nieruchomości obciążonej skarżonym wpisem. Prawo obciążone przedmiotowym wpisem należy do osoby trzeciej w stosunku do osoby obowiązanej. Apelująca wskazała, iż postanowieniem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 29 lipca 2013 roku sygn. ustanowione zostały hipoteki przymusowe na nieruchomościach, które nie są – wbrew twierdzeniom uprawnionego - własnością (prawem użytkowania wieczystego) obowiązanej, lecz osoby trzeciej – Spółki (...) S.A. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało nabyte przez obecnego użytkownika wieczystego – Spółki (...) jako przedmiot aportu w związku z uchwałami z dnia 13 maja 2011 roku Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki (...) S.A. nr 6/13/05/2011, 8/13/05/2011, 8A 13/05/2011, SB 13/05/2011, SC 13/05/2011, SD 13/05/2011. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 12 lipca 2013 roku (sygn. XVI GC356/11) została stwierdzona nieważność uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki (...) Sp. z o.o. , których przedmiotem było podwyższenie kapitału zakładowego tejże spółki poprzez emisję akcji serii (...),M,N,O i pokrycie tak podwyższonego kapitału zakładowego nieruchomościami oraz prawami użytkowania wieczystego przez (...) Sp. z o.o. S.K.A. Wyrok ten jest nieprawomocny, został zaskarżony apelacją przez Spółkę. Apelujący wskazał ponadto, iż postanowienie w oparciu, o które dokonano wpisu w księdze wieczystej zostało zaskarżone zażaleniem, a dodatkowo obowiązany złożył replikę na złożoną w między czasie odpowiedź uprawnionego na zażalenie. Apelująca wskazała, iż przy dokonywaniu wpisu hipoteki, będącego przedmiotem niniejszej skargi, doszło do naruszenia normy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Zdaniem apelującej, w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego rozpoznającego wniosek o wpis w księdze wieczystej mieści się ocena skutków materialnych zdarzenia prawnego, na podstawie którego ma nastąpić wpis. Kognicja sądu obejmuje również weryfikację legitymacji osoby składającej wniosek, weryfikację okoliczności podanych jako podstawa dokonania żadanego wpisu, a także sprawdzenie, czy załączone do wniosku dokumenty istotnie mogą stanowić podstawę żadanego wpisu. Jednocześnie zaś konieczne jest badanie treści księgi wieczystej, które odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy ewentualnie prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. W ocenie apelującego nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, iż postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 29 lipca 2013 zawiera wady prawne, które powinny skutkować odmową wpisu hipoteki w oparciu o to orzeczenie.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się uzasadniona, doprowadzając do zmiany zaskarżonego wpisu i oddalenia wniosku (...) z siedzibą w N..

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż sąd wieczystoksięgowy związany jest zakresem kognicji zakreślonym przez dyspozycję art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie to sprowadza się do ustalenia, czy wniosek został złożony przez osobę do tego legitymowaną, czy odpowiada wymogom formalnym oraz czy okoliczności przytoczone we wniosku wraz z załączonymi dokumentami mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej. Kognicja wynikająca z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wiąże także Sąd II instancji w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, iż Sąd ten również obowiązany jest dokonać badania treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej i w oparciu o wynik tego badania rozstrzygnąć w przedmiocie zasadności apelacji.

Przyjmuje się, iż Sąd prowadzący księgę wieczystą, winien objąć swym badaniem także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia: swoją właściwość miejscową, zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wnioskodawcy oraz prawidłowość jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika. W tym miejscu należy jeszcze podkreślić, iż zgodnie z zasadą prawną Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. (III CZP 80/09, opubl. Biul.SN 2009/12/8), sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

Niniejsze teoretyczne wywody wzbogacić należy również o poglądy Sądu Najwyższego wyrażone m.in. w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r. II CSK 661/09, w którym podkreślono, iż w sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd w chwili ich rozpoznania może - w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów - uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo. W uzasadnieniu powyższego wskazywano, iż przyjęcie koncepcji przeciwnej byłoby sprzeczne z podstawowymi funkcjami ksiąg wieczystych określonymi w art. 1 ust. 1, art. 2 i 3 u.k.w.h., które - jak trafnie podkreśla się w doktrynie - ukierunkowują działalność sądów wieczystoksięgowych na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów. Nie można więc akceptować poglądu zakładającego, że sąd - w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis - może dokonać wpisu prawa z pełną świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym.

Powyższe okazuje się o tyle istotne, iż do akt sprawy dokumentów księgi wieczystej (k. 741) apelujący załączył postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 października 2013 r. Sygn. akt I Cz 1618/13, na mocy którego postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 29 lipca 2013 r. sygn. akt IX GCo 223/11 zostało zmienione w ten sposób, że wniosek uprawnionego o rozszerzenie zabezpieczenia sporządzony w dniu 26 lipca 2013 r. został oddalony. Nie ulega wątpliwości, iż zmienione postanowienie stanowiło dokument w oparciu, o który wnioskodawca spółka (...) z siedzibą w N. uzyskał zaskarżony wpis.

W tych okolicznościach skoro na chwilę rozpatrywania apelacji uczestnika odpadła podstawa wpisu, Sąd Odwoławczy celem zachowania zgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zobligowany był do zmiany zaskarżonego wpisu i oddalenia wniosku.

W świetle powyższe zbędna okazuje się rozprawa z pozostałymi szeroko akcentowanymi w apelacji zarzutami. Sąd Okręgowy pragnie wyłącznie podkreślić, iż z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, niedopuszczalne jest kontrolowanie przez ten sąd prawidłowości orzeczeń sądowych. Zasada ta wynika zresztą nie tylko z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ale w szczególności z art. 365 k.p.c., stanowiącego, że prawomocne orzeczenia sądowe wiążą nie tylko strony i sąd, który je wydał, ale również inne sądy. Stanowisko to znajduje swoje oparcie także w utrwalonym w tej mierze orzecznictwie (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1991 r., sygn. akt III CZP 71/91, opubl. OSNCP 3/92/47).

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż analiza akt niniejszej sprawy wskazuje, że wnioskodawca żądał wpisu hipoteki przymusowej w oparciu o postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia. Wskazywał, że oryginał dołączony został do akt innej księgi. Wnioskodawca nie przedłożył nawet kopii tego postanowienia. Należy przypomnieć, iż zgodnie z treścią art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Z kolei art. 110 ustawy stanowi, że hipotekę przymusową można także uzyskać na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia. Dodatkowo należy wskazać, że celem hipoteki przymusowej jest zabezpieczenie realizacji stwierdzonej tytułem wykonawczym wierzytelności przez obciążenie nieruchomości (jak również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) dłużnika hipoteką. Przymusowy charakter tego obciążenia przejawia się tym, że podstawą i tytułem jego ustanowienia jest sam wniosek wierzyciela i określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym tytuł wykonawczy stwierdzający istnienie wierzytelności, będący aktem władzy państwowej. Z uwagi na tak określony charakter hipoteki przymusowej, jak i fakt, że obciąża ona prawo własności wbrew woli właściciela, należy ze szczególną ostrożnością badać dokumenty mające stanowić podstawę takiego obciążenia, a wszelkie wątpliwości i nieścisłości w tym przypadku nie mogą być rozstrzygane z góry na korzyść wierzyciela. Należy dodatkowo podnieść, iż przepis art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece określa niezbędne minimalne wymagania formalne w postępowaniu wieczystoksięgowym, obowiązujące przy dokonywaniu wpisów. Na gruncie tej regulacji zasadą jest notarialne potwierdzenie podpisu. Nie odnosi się ona jednakże do orzeczeń sądowych stanowiącymi podstawę wpisu, a także do innych dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. Art. 31 ust. 1 ustawy stanowi, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przepis ten - jak zgodnie się przyjmuje - zawiera minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, a wiążących się z celami jakim służą księgi wieczyste. Obowiązują one przy dokonywaniu wszelkich wpisów mających znaczenie prawne. Oznacza to, że notarialne poświadczenie podpisu pod dokumentem stanowi zasadę i nie odnosi się tylko do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. Takim zaś dokumentem jest niewątpliwie przedłożone przez skarżącego w niniejszej sprawie postanowienie sądowe. Funkcję oryginału zastępuje jego urzędowy odpis, jako że oryginał jest wyłączony z obrotu i pozostaje w aktach (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 marca 2005 r., III CK 132/04). Na tle art. 31 ustawy należy ponadto zwrócić uwagę na to, aby odróżnić rodzaj dokumentów stanowiących podstawę wpisu, od samej formy tych dokumentów. Art. 31 ust. 1 ustawy reguluje tylko samą formę dokumentów. Regulacja ta polega na tym, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują, że dokument taki musi mieć inną „lepszą” formę. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego nie daje podstaw do dokonania wpisu na podstawie dokumentu nie złożonego wraz z wnioskiem, a dodatkowo znajdującego się w aktach innej KW. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, której nadano moc zasady prawnej, sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego i to nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c., zawiera art. 626<sup>8</sup> k.p.c. Z § 2 tego artykułu wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, w związku z czym tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. W tej sytuacji, skoro sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, z wyjątkiem dowodu z dokumentów, to art. 316 § 1 k.p.c. nie ma odpowiedniego zastosowania. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu są natomiast składane równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Ponadto należy stwierdzić, iż art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Powołany wyżej przepis wyznacza bowiem kognicję sądu pierwszej, jak i drugiej instancji. W odniesieniu do sądu odwoławczego oznacza to, że sąd ten bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona.

Mając powyższe na uwadze, Sąd II instancji, po przeprowadzeniu badania stosownie do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., doszedł do przekonania, że istnieją przeszkody do wnioskowanego wpisu, stosownie do dyspozycji art. 626<sup>9</sup> kpc. Stąd też na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wpis podlegał zmianie poprzez oddalenie wniosku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że w postępowaniu wieczystoksięgowym brak jest podstaw do odstąpienia od reguły zawartej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika bowiem, że nie występuje w nim kolizja interesów uczestników postępowania. Jest to bowiem postępowanie rejestrowe, nie ma w nim możliwości rozstrzygnięcia sporów o własność czy prowadzenia jakiegokolwiek postępowania rozpoznawczego, jak to ma miejsce w innych postępowaniach niespornych (tak samo Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lipca 2010 r., II Cz 54/10).