

UZASADNIENIE

W dniu 25 stycznia 2018 roku wpłynął wniosek Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. M. K. o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) wzmianki o przyłączeniu do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Km 5035/17 należącej do dłużnika A. P., na podstawie wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w L..

Dnia 26 lutego 2018 roku dokonano wpisu zgodnie z wnioskiem. Uczestnik A. P. złożył skargę na powyższe orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Postanowieniem z dnia 23 maja 2018 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. po rozpoznaniu sprawy z wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. M. K. przy udziale Wspólnoty Mieszkaniowej „Jedność” w L. i A. P. o dokonanie wpisu wzmianki o przyłączeniu się do egzekucji utrzymał w mocy wpis z dnia 26 lutego 2018 roku w dziale III księgi wieczystej nr (...) o treści „do egzekucji z nieruchomości przyłączono wierzyciela Wspólnota Mieszkaniowa „Jedność” przy ul. (...) w L.- w sprawie KM 5035/17”.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd mając na uwadze treść art. 927 k.p.c. i art. art. 626⁸ § 2 k.p.c. uznał, że wpis dokonano prawidłowo, gdyż w dziale II księgi wieczystej wpisany jest A. P. jako właściciel nieruchomości, zaś w dziale III wpisana jest wzmianka o wszczęciu egzekucji komorniczej. Z załączonego do wniosku z dnia wezwania do zapłaty należności wynika z kolei, że A. P. jest też dłużnikiem w sprawie egzekucyjnej Km 5035/17, prowadzonej na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 1567/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 14 czerwca 2010 roku Wpis jest więc zdaniem Sądu wieczystoksięgowego zgodny z obowiązującymi przepisami. Nadmienił, że podnoszenie w skardze, że wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 6445/17 jest bezzasadne, gdyż zaskarżony wpis dotyczy egzekucji prowadzonej na podstawie innego tytułu wykonawczego.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł uczestnik A. P. podnosząc, iż zaskarżone postanowienie jest niezasadne i nie mające podstaw prawnych. W konsekwencji wniósł o uchylenie wpisu o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, iż wydany w sprawie o sygn. I Nc 6445/17 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w S. zaskarżył, gdyż wniósł on sprzeciw od tego nakazu zapłaty. Nadmienił, że egzekwowana kwota została przez wierzyciela ustalona dowolnie, nadto roszczenia stwierdzone tytułem wykonawczym są przedawnione. Skarżący wyjaśnił, że pomimo trudnej jego sytuacji finansowo-zdrowotnej, stara się uiszczać należności, o czym świadczy np. fakt, że od 2012 roku wpłacił do kasy Wspólnoty Mieszkaniowej ponad 15 000 zł. przy miesięcznym czynszu 138zł (ostatnio 142 zł).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika A. P. okazała się niezasadna.

Nade wszystko godzi się zauważyć, iż przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu przewidując, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z treści cytowanego wyżej przepisu wynika, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona wyłącznie do badania treści wniosku oraz treści i formy dołączonych doń dokumentów. Co warte podkreślenia, tak zakreślona kognicja sądu odnosi się także do sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (vide postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 roku, III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 oraz z dnia 5 października 2005 roku, II CK 781/04).

Zawarte w art. 626⁸ § 2 k.p.c. sformułowanie „bada jedynie” jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu w tym postępowaniu, w którym sąd nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych podawanych przez strony. Wyłączona jest zatem możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 roku, I CSK 115/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 roku, III CK 331/02; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 roku, I CSK 207/08) – z tym jednak zastrzeżeniem, iż w ramach kognicji sądów wieczystoksięgowych mieści się również badanie i kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej (vide: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 roku, OSN 11/64 poz. 36 oraz z dnia 21 kwietnia 2005 roku, III CK 446/04; a także uchwały SN z dnia 4 maja 1972 roku, III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, i z dnia 26 czerwca 1974 roku, III CZP 4/74, OSNCP 1975, nr 5, poz. 75).

W tym postępowaniu kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji jest wobec tego ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis. Przekroczenie granic kognicji zakreślonej dla sądu wieczystoksięgowego stanowi takie naruszenie norm postępowania, które sąd drugiej instancji musi wziąć pod uwagę w pierwszej kolejności, niezależnie od tego czy zostało to podniesione w apelacji.

W myśl natomiast art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. I tak sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu, jeżeli z urzędu poweźmie wiadomość o istniejącej przeszkodzie do jego dokonania (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 roku, V CK 54/05). Podstawę do wydania postanowienia odmawiającego dokonania wpisu mogą stanowić okoliczności, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób niż przy badaniu treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów bądź które wynikają z treści księgi wieczystej lub są powszechnie znane. Sąd prowadzący księgę wieczystą ocenia, czy okoliczności te mają dla wpisu istotne znaczenie i jaką mają moc dowodową. Odnotować wypada, że do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu (art. 626² § 3 k.p.c.). Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej określone są w przepisach art. 31 – 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361 tj.) oraz w przepisach szczególnych. Mając na uwadze wskazane przepisy, dokumentami takimi mogą być akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, zaświadczenia wystawiane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne i inne.

W rozpatrywanej sprawie jako podstawę żadanego wpisu wnioskodawca przedłożył wystosowane w sprawie egzekucyjnej Km 5035/17 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. M. K. do dłużnika A. P. wezwanie do zapłaty należności w sprawie toczącej się z wniosku wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w L. w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w S. z dnia 19 marca 2010 roku, sygn. akt I Nc 1567/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności orzeczeniem tut. sądu z dnia 14 czerwca 2010 roku

Nie ulega wątpliwości, iż powyższy dokument mógł być podstawą dokonania wpisu o przyłączeniu się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości, bowiem zgodnie z art. 925 § 1 zd. pierwsze k.p.c., w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. Jak wskazuje treść pisma z dnia 29 grudnia 2017 roku wystosowanego przez komornika sądowego do dłużnika A. P., takie wezwanie zostało skierowane do niego, a tym samym niechybnie doszło do zajęcia nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Przy tym w sytuacji, gdy jak w niniejszej sprawie, w stosunku do spornej nieruchomości toczyła się już egzekucja wszczęta przez innego wierzyciela, zgodnie z art. 927 § 1 k.p.c. wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i w tym przypadku komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji lub o złożeniu wniosku do zbioru dokumentów (art. 927 § 2 k.p.c.). Skoro w stosunku do dłużnika została już wcześniej skierowana

egzekucja z nieruchomości dla której prowadzi jest księga wieczysta nr (...), to kolejny wierzyciel mógł się do niej przyłączyć i domagać się dokonania w tym zakresie stosownego wpisu w dziale III. księgi wieczystej.

Słusznie zatem sąd pierwszej instancji w oparciu o dokumenty przedłożone przez Komornika Sądowego dokonał kwestionowanego wpisu, albowiem wbrew zarzutom formułowanym przez apelującego, nie istniały żadne przeszkody tamujące możliwość dokonania żadanego wpisu.

Co należy w tym miejscu ponownie podkreślić, sąd wieczystoksięgowy w ramach swej kognicji mógł zbadać jedynie prawidłowość treści i formy i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Te zaś pozwalały na ustalenie, że dłużnik A. P. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), co do której wszczęta została już wcześniej egzekucja z nieruchomości, nadto co wynikało z wezwania do zapłaty należności, w stosunku do dłużnika została również wszczęta egzekucja z nieruchomości w sprawie prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. M. K. w sprawie o sygn. akt Km 5035/17. W tej sytuacji organ egzekucyjny bez wątplenia był uprawniony do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w dziale III. księgi wieczystej ujawniającym przyłączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości, co też prawidłowo uczyniono. Wbrew oczekiwaniom skarżącego, rozpatrując wniosek o wpis sąd wieczystoksięgowy nie był uprawniony ani do badania prawidłowości wystawienia tytułu wykonawczego (w tym również istnienia wierzytelności nim stwierdzonej), ani prawidłowości wszczęcia przeciwko dłużnikowi egzekucji z nieruchomości. Kwestie te pozostają poza oceną sądu rozpatrującego wniosek o wpis w księdze wieczystej. Ponadto jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, apelujący kwestionował możliwość dokonania wpisu w księdze wieczystej z uwagi na fakt wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w S. z dnia 8 stycznia 2018 roku wydanego w sprawie I Nc 6445/17, a więc jak twierdził, nie istniał tytuł wykonawczy mogący stanowić podstawę do prowadzenia przeciw niemu egzekucji z nieruchomości. Nie dostrzega jednak skarżący, iż postępowanie egzekucyjne Km 5035/17, a właśnie w tej sprawie doszło do przyłączenia się wierzyciela do egzekucji z jego nieruchomości, jest prowadzone na podstawie zupełnie innego tytułu wykonawczego. Wszak toczy się ono w oparciu o nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w S. z dnia 19 marca 2010 roku, wydany w sprawie sygn. akt I Nc 1567/10, zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 14 czerwca 2010 roku Kwestia więc zaskarżenia przez apelującego nakazu zapłaty wydanego w innej sprawie (tj. I Nc 6445/17), nie mogła mieć znaczenia dla oceny dopuszczalności prowadzenia egzekucji w przedmiotowej sprawie.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako niezasadną oddalił, o czym orzeczono jak w sentencji.

SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSO Tomasz Sobieraj SSO Sławomir Krajewski

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć uczestnikowi postępowania;
3. Do oczekujących na wniesienie skargi kasacyjnej

SSO Tomasz Sobieraj 25 stycznia 2019 roku