

Sygn.akt I Ca 213/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2015r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Twardowska

SO Arkadiusz Kuta

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. Ł.

z udziałem I. S. (1)

o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 3 kwietnia 2015r., (...)

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Sygn.akt I Ca 213/15

UZASADNIENIE

D. Ł. domagał się wpisania w księdze wieczystej (...) na udziale I. S. (1) hipoteki przymusowej zwykłej do kwoty 520.222,89 zł na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Elblągu w dniu 10 grudnia 2014r. w postępowaniu nakazowym I Nc (...).

Postanowieniem z dnia 18 marca 2015r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Ostródzie oddalił wniosek, wskazując, iż I. S. (1) został wykreślony z księgi wieczystej (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży z dnia 27 lutego 2015r. , a przedmiotowa księga prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność przymusową , a ani nieruchomość wspólna ani udział w niej nie mogą być przedmiotem hipoteki. Ponadto z dniem 20 lutego 2011r. zniesiona została hipoteka przymusowa zwykła.

W skardze na to postanowienie wnioskodawca zarzucił naruszenie art.626⁶ kpc poprzez pominięcie tej okoliczności, że uczestnik został wykreślony z księgi wieczystej (...) na podstawie umowy ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży na podstawie wniosku, który wpłynął do sądu później niż wniosek o ustanowienie hipoteki przymusowej. Wnioskodawca powołując się na przepisy art.398²² § 2 kpc i art.193 §1 kpc

zmodyfikował wniosek żądając wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości, której właścicielem jest I. S. (1), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Sąd Rejonowy w Ostródzie postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2015r. oddalił wniosek z następującym uzasadnieniem:

Na podstawie znowelizowanej ustawy z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz.1075), która weszła w życie z dniem 20 lutego 2011r. zniesiony został podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną, a wprowadzony został jeden rodzaj hipoteki, opartej na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Zatem wniosek złożony przez profesjonalnego pełnomocnika o ustanowienie w trybie art.109 ukwił hipoteki przymusowej zwykłej nie mógł podlegać uwzględnieniu. Ponadto odnosząc się do zarzutu wnioskodawcy dotyczącego nieuwzględnienia zgodnie z art.626⁶ kpc kolejności wpływu wniosków stwierdzono, iż warunkiem uwzględnienia daty wpływu wniosku o wpis jest to, aby nie był on obarczony brakami formalnymi, podczas, gdy przedmiotowy wniosek wpłynął w dniu 2 marca 2015r., jednakże jego braki formalne (podpis) uzupełniono dopiero w dniu 13 marca 2015r. Mając na uwadze, że Sąd ocenia stan sprawy według chwili orzekania (art.316 kpc) wskazano, iż na dzień rozstrzygania o wniosku istniał już wpis, zgodnie z którym uczestnik został wykreślony z przedmiotowej księgi wieczystej, co również przemawiało za oddaleniem wniosku.

W apelacji od tego postanowienia D. Ł. zarzucił mu:

I. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

1/ art.626⁶ § 1 kpc , art.130 § 3 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc poprzez uznanie,

Iż warunkiem uwzględnienia wyrażonej w art. 626⁶ § 1 kpc zasady kolejności wpływu wniosków do sądu jest brak obarczenia wniosku brakami formalnymi , w sytuacji gdy zgodnie z art.130 § 3 kpc pismo poprawione lub uzupełnione w terminie wywołuje skutki od chwili jego wniesienia,

2/ art.316 § 1 kpc w zw. z art. 626⁸ § 2 kpc poprzez uznanie, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd ocenia stan sprawy według chwili orzekania, w sytuacji, gdy przepis ten nie znajduje zastosowania w tym postępowaniu, a zgodnie z art. 626⁸ § 2 kpc rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a więc podstawą orzekania jest stan z chwili złożenia wniosku,

3/ art.193 § 1 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy w skardze na orzeczenie referendarza wnioskodawca zmodyfikował wniosek i domagał się ustanowienia na nieruchomości

objętej księgą wieczystą (...) hipoteki przymusowej;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art.109 ust.1 ustawy z dnia

6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982, nr 19,

poz.147 z późn.zm., zwanej dalej „ukwih) poprzez jego niezastosowanie,

w sytuacji, gdy zgodnie z jego treścią wnioskodawca mógł na podstawie

załączonego do wniosku nakazu zapłaty z dnia 10.12.2014r. wydanego

przez Sąd Okręgowy w Elblągu w sprawie I Nc (...) uzyskać hipotekę

przymusową na nieruchomości dłużnika I. S. (2) zapisanej w

księdze wieczystej (...).

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia w całości i dokonania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości uczestnika postępowania I. S. (1), dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz wnioskodawcy D. Ł. ewentualnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako nieuzasadniona nie zasługiwała na uwzględnienie, mimo, iż zawiera w części słuszne wywody i argumenty, co zaważyło na konieczności skorygowania uzasadnienia Sądu pierwszej instancji.

Zacząc w związku z tym należy od trafności stanowiska skarżącego w odniesieniu do przedstawienia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia błędnej interpretacji sytuacji wywołania skutków prawnych przez wniosek obarczony brakami formalnymi, usuniętymi w terminie. Zgodnie z art.130 §3 kpc stosowanym w postępowaniu wieczystoksięgowym na podstawie 13 § 2 kpc pismo poprawione lub uzupełnione w terminie wywołuje skutki od chwili jego wniesienia i na tej drodze powinna zostać określona chwila złożenia wniosku o wpis (por. Księgi wieczyste i hipoteka Komentarz pod red. Jerzego Pisulińskiego Wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2014, str.1227). Zgodzić się również należało ze skarżącym, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym dopuszczalna jest – co do zasady - modyfikacja wniosku o wpis, na co wprost wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013r. I CSK 298/12 (Lex nr 1293938) w tezie: „W postępowaniu wywołanym wniesieniem skargi na orzeczenie referendarza sądowego oddalające wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej, dopuszczalna jest zmiana przedmiotowa wniosku”.

Dalej wskazać należy, iż zgodnie z art. art. 626⁸ § 2 kpc rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Zagadnienia związane z kolizją wpływających do sądu wieczystoksięgowego wniosków o wpis w kontekście ich kolejności oraz w aspekcie rozważań stosowania w takim postępowaniu przepisu art.316 § 1 kpc były przedmiotem rozważań i zmiany stanowisk w orzecznictwie z takim ostatecznym ich ukształtowaniem, że sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej, jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Ta lina orzecznicza potwierdzona została w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009r. III CZP 80/90 (OSNC 2010/6/84), gdzie przyjęto, że kolejność rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej wiąże się ściśle z kognicją sądu wieczystoksięgowego, a zatem przepis art. 626⁸ § 2 kpc musi być odczytywany łącznie z przepisem art. 626⁶ kpc. Zasada ta nie może jednak być uznana za bezwzględnie wiążącą i całkowicie wykluczającą zasady orzekania wynikające z art.316 § 1 kpc. Chodzi o takie przypadki, gdy po złożeniu wniosku możliwego do uwzględnienia w chwili jego złożenia może powstać przeszkoda dokonania wpisu, którą sąd wieczystoksięgowy musi wziąć pod uwagę (przykłady cytowane w przywołanym Komentarzu). W sprawie niniejszej

istota problemu sprowadza się jednak do innej kwestii, związanej z dokonaną przez wnioskodawcę modyfikacją wniosku o wpis hipoteki. Jak wcześniej wspomniano zmianę tę uznać należało za dopuszczalną, jednakże z taką konsekwencją, że wniosek o nowej treści – w tym wypadku dotyczący wpisu hipoteki przymusowej - musi podlegać ocenie na chwilę jego złożenia. Oznacza to, że gdyby w księdze wieczystej (...) pomiędzy datą wpływu wniosku pierwotnego a datą wpływu wniosku o zmodyfikowanej treści nie doszło do żadnych zmian stanowiących przeszkodę do jego uwzględnienia, skutek zamierzony przez wnioskodawcy mógłby zostać osiągnięty. W tym znaczeniu mieliśmy do czynienia z „nowym” wnioskiem podlegającym rozpoznaniu w trybie art.626⁸ § 2 kpc. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu; badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Na datę złożenia wniosku o zmodyfikowanej treści tj. 2 kwietnia 2015 jego uwzględnienie nie było możliwe, ponieważ w międzyczasie – w dniu 5 marca 2015r. doszło do wykreślenia uczestnika z księgi wieczystej (...) na podstawie umowy ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży z dnia 27 lutego 2015r. Rep.A Nr 891/2015r. Na dzień rozstrzygnięcia o wniosku w przedmiotowej księdze wieczystej nie ujawniono takiego udziału I. S. (1), który mógłby zostać obciążony hipoteką, tj. udziału, który nie wiązałby się z własnością wyodrębnionego lokalu mieszkalnego i stanowił „składową” tego prawa. Zgodnie z § 50 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów

(Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz.1122) wszelkich wpisów dotyczących wyodrębnionego lokalu i praw na tym lokalu dokonuje się wyłącznie w księgach wieczystych poszczególnych lokali, a zatem wpis hipoteki w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości wspólnej jest niedopuszczalny. Na marginesie wskazać należy, iż taka nieruchomość istniała przed zawarciem przez uczestnika umowy z dnia 27 lutego 2015r. , a ściślej ujmując i biorąc pod uwagę chociażby przysługujący I. S. (1) udział w nieruchomości zapisanej w tej księdze, objęta nią była tzw. nieruchomość złożona , tzn. taka nieruchomość budynkowa, gdzie w budynku istnieją zarówno lokale wyodrębnione jak i niewyodrębnione. Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu powstają trzy nieruchomości: wyodrębniony lokal, nieruchomość wspólna oraz złożona nieruchomość lokalowa (lokale niewyodrębnione). Ustanowienie hipoteki na tego rodzaju nieruchomości jest przedmiotem kontrowersji i wymagałoby szerszej analizy, co nie było konieczne w warunkach niniejszej sprawy.

Podsumowując bowiem wcześniejsze rozważania, wskazać należy, iż postulat uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki według treści, jaką nadano mu pismem z dnia 31 marca 2015r. (wpływ 2 kwietnia 2015r.) przy równoczesnym forsowaniu tezy, iż wniosek ten został skutecznie złożony w momencie usunięcia jego braków formalnych, czyli przed modyfikacją, nie mógł skutkować dokonaniem żadanego ostatecznie wpisu.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art.385 kpc w zw. z art.13§2 kpc.