

Sygn. akt II Ca 558/18

POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Joanna Ćwik-Bielińska SO Beata Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2018 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. S.

przy udziale A. G.

o wpis ostrzeżenia

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych w K. z dnia 30 grudnia 2017 r. sygnatura akt DzKw/KR1P/00038890/17

postanawia: oddalić apelację

SSO Joanna Ćwik – Bielińska SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Beata Kurdziel

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalił wniosek J. S. o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy podał, iż wnioskodawca J. S. złożył wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a to w związku z zawiadomieniem o popełnieniu przestępstwa z art. 270 k.k. dotyczącego sfalszowania pełnomocnictw, na podstawie których zostały podjęte uchwały w spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Do wniosku nie został dołączony żaden dokument.

Wniosek ów został wcześniej oddalony postanowieniem Sądu Rejonowy w osobie Referendarza Sądowego z dnia 11 sierpnia 2017 roku.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. wniosek o wpis w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić albo wierzyciel jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane do księgi wieczystej.

Wnioskodawca w niniejszym postępowaniu występował w imieniu własnym i nie wykazał stosownymi dokumentami, że przysługuje mu legitymacja prawna do złożenia wniosku o wpis w przedmiotowej księdze wieczystej.

Odwołując się do treści art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd Rejonowy wywodził, że nawet gdyby wnioskodawca posiadał legitymację do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, to wniosek nie zasługiwałby na uwzględnienie z uwagi na brak dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Żadne informacje nie stanowią podstawy wpisu w księdze wieczystej, a niezgodność o której mowa w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest niezgodnością, której nie można wykazać wprost odpowiednimi dokumentami, o których mowa w przepisie art. 31 ust. 2 powołanej ustawy. Wskazując na art. 626¹³ k.p.c. Sąd rejonowy przytoczył, że stanowi procesową podstawę dokonania wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z urzędu, jeśli niezgodność ta jest niezgodnością, która wynika wprost z treści dokumentów, którymi dysponuje sąd wieczystoksięgowy, a która mogłaby być usunięta przez złożenie wniosku o wpis przez uprawnioną osobę z załączonym odpowiednim dokumentem.

Zastosowanie tego przepisu dotyczy zatem niezgodności, o której mowa w przepisie art. 31 ust. 2 ustawy w księgach wieczystych i hipotece, natomiast nie dotyczy niezgodności, o której mowa w przepisie art. 10 ust. 1 tej ustawy.

Wnosząc apelację od postanowienia Sądu Rejonowego Jarosław S. zaskarżył je w całości i domagał się jego zmiany przez uwzględnienie wniosku i dokonanie w dziale III księgi wieczystej wpisu ostrzeżenia zgodnie z wnioskiem.

W uzasadnieniu twierdził, że nie zgadza się z zaskarżonym postanowieniem i uważa, że w sprawie wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wystarczające jest wskazanie okoliczności, które uprawdopodobniają że transakcja dotycząca nieruchomości obciążona jest wadami, które mogą prowadzić do nieważności całej czynności. W tym konkretnym przypadku podał informację, że uchwały spółki podjęte zostały w oparciu o pełnomocnictwo, którego nikt nie udzielił.

Skoro zatem Sąd po sprawdzeniu treści umowy, która powołuje się na te uchwały powziął wiadomość o możliwym przestępczym działaniu przy okazji zawarcia umowy, to powinien informacje w tym temacie w formie odpowiedniego ostrzeżenia zamieścić w księdze wieczystej. Wnioskiem z 18 kwietnia 2017 nie wnosił o ujawnienie jakichkolwiek praw, czy wykreślenie praw, ale o wpisanie ostrzeżenia o niezgodności rzeczywistego stanu ze stanem prawnym, czyli wpisu od czysto informacyjnego, a wpis takiego ostrzeżenia nie blokuje obrotu ale zawiera sygnał o istnieniu wad.

W jego ocenie informacje o sfalszowaniu pełnomocnictwa powinna stanowić asumpt do działania przez Sąd z urzędu i ujawnienia ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej o numerze (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości aprobuje ustalenia i rozważania jakie w sprawie wypowiedział Sąd I instancji.

Wskazać należy, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w K. składającej się z działki nr (...) położonej w Obr. (...) K., a w dziale II jako właściciel wpisana jest A. G. na podstawie umowy sprzedaży ze Spółką (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową w K. zawartej w dniu 9 czerwca 2015 roku przed not. A. K..

J. S. nigdy nie był ujawniony jako właściciel nieruchomości objętej tą księgą, zatem rację miał Sąd Rejonowy wskazując na brak legitymacji do złożenia wniosku o wpis zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznaczającym zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem sformalizowanym.

Przy rozpoznawaniu przez sąd wniosku o wpis badaniu podlega treść wniosku, treść i forma dokumentów dołączonych do wniosku i stanowiących podstawę wpisu oraz treść księgi wieczystej. Zatem sąd w ramach rozpoznawania

zasadności, bądź bezzasadności wniosku jest obowiązany badać wyłącznie dokumenty mające stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, odnosząc je do treści księgi wieczystej oraz dokonać analizy czynności materialnej będącej podstawą wpisu.

Zgodnie z przyjętym w doktrynie poglądem sąd prowadzący księgę wieczystą obejmuje także swoim badaniem zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych wnioskodawcy lub jego pełnomocnika, a także prawidłowość udzielonego pełnomocnictwa.

Wskazać także należy, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem „specyfiką postępowania wieczystoksięgowego jest, ograniczona do zakresu wynikającego z art. 626⁸ § 2 k.p.c., kognicja sądu orzekającego o wpisie, w obu instancjach. Oznacza to, że kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być 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. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r. II CSK 225/13, czy postanowienie Sądu Najwyższego z dn. 6.10.2006 r. III CSK 214/06).

Zważywszy na zakres postępowania dowodowego, w świetle cytowanych poglądów Sądu Najwyższego, wykracza ono poza kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i prowadzić musi do przyjęcia, zgodnie z treścią zawartych umów i udzielonego pełnomocnictwa umowa wywarła skutek w postaci przejścia prawa własności na rzecz nabywcy, zatem zasadne było ujawnienie A. G. jako właściciela nieruchomości.

Samo zawiadomienie prokuratury o sfałszowaniu pełnomocnictwa nie jest w tym stanie rzeczy wystarczające do ujawnienia w dziale III ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem ta musi być niewątpliwa i wynikać z dokumentów.

Tymczasem apelujący nie przedłożył żadnego dokumentu, które uprawniałoby do wpisu ostrzeżenia, które wbrew temu co się twierdzi, nie ma charakteru informacyjnego, ale w istocie wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i ogranicza obrót nieruchomością.

Ujawnienie takie ostrzeżenia ma zatem istotne znaczenie dla ujawnionego w treści księgi wieczystej właściciela, albowiem istotnie ogranicza go w prawie swobodnego dysponowania jego własnością, zatem ograniczenie praw właścicielskich musi wynikać z dokumentu jakim może być orzeczenie Sądu wydane w oparciu o art. 10 ust. 1 ustawy ewentualnie postanowienie Sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia o usunięcie niezgodności, względnie wydane w ramach trwającego śledztwa (lub dochodzenia) postanowienie Prokuratora.

Jeśli wnioskodawca nie przedłożył żadnego dokumentu, a jedynie wystosował informację o swoich podejrzeniach, to tego typu „zawiadomienie” nie ma dla Sądu wieczystoksięgowego charakteru wiążącego, jeśli nie jest poparte żadnym dokumentem o którym mowa w art. 10 ust. 1 ukwł lub art. 31 ust. 1 tej ustawy.

Z tych też względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c., art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 ust. 1 ustawy z dn. 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji.

SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Biernat - Jarek SSO Joanna Ćwik-Bielińska