

Sygn. akt III Ca 13/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński – sprawozdawca

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2015 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku W. F.

przy uczestnictwie: M. S., B. S., G. P., Z. M. i H. Ś.

o wpis ostrzeżenia

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 31 października 2014 r. sygn. akt Dz.Kw 6667/14

***p o s t a n a w i a:***

***oddalić apelację.***

Sygn. akt III Ca 13/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31.10.2014 r., Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił wniosek W. F. o wpis w KW nr: (...), (...), (...), (...) ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu z powództwa W. F. i S. G. sygn. akt I C 1455/12 o ustalenie bezskuteczności umów stanowiących podstawę wpisu prawa własności we w/w księgach wieczystych odnośnie uczestników: B. S., M. S., H. Ś., Z. M. oraz G. P., w zakresie wskazanych w pozwie udziałów. Zdaniem Sądu Rejonowego, do wpisu ostrzeżenia koniecznym jest, aby sąd dysponował choćby nieprawomocnym orzeczeniem lub postanowieniem o dokonaniu zabezpieczenia, wydanym w postępowaniu, w którym roszczenie zostało zgłoszone.

Powyższe postanowienie zaskarżyła apelacją wnioskodawczynie zarzucając, że w pierwszym rzędzie Sąd winien brać pod uwagę możliwość zbycia przedmiotu postępowania przez pozwanych, a co zatem idzie braku możliwości zaspokojenia, zaś niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym została wykazana w treści złożonego w Sądzie pozwu. Wobec powyższego apelująca wskazała na naruszenie przepisów art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. art. 626<sup>9</sup> k.p.c., a także art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c.

Wskazując na powyższe, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku i ujawnienie ostrzeżeń zgodnie z wnioskiem, względnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.** Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

Za nietrafny należało uznać zarzut naruszenia przepisów art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi wówczas, kiedy prawo w księdze jest wpisane błędnie, albo błędnie nie zostało wpisane prawo, które winno być ujawnione oraz, jeżeli wpisane prawo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707), roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w jego udzieleniu, w przeciwieństwie do uzyskania zabezpieczenia innego rodzaju roszczeń na podstawie przepisów k.p.c.

W niniejszej sprawie skarżąca nie dysponuje orzeczeniem sądu – choćby nieprawomocnym, z którego wynikałyby uprawnienia czy też postanowieniem o zabezpieczeniu zobowiązującym Sąd prowadzący księgi wieczyste do dokonania wpisu ostrzeżeń. Uprawnień takich nie sposób wywodzić z samej treści pozwu w sprawie sygn. akt I C 1455/12. Nie jest istotne w sprawie niniejszej to, że treść pozwu nie przesądza o zasadności twierdzenia wskazującego na niezgodność wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Bowiem podkreślenia wymaga, że istotą ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest rozstrzygnięcie o prawidłowości prawa wpisanego w księdze wieczystej. Wskazana instytucja nie obala bowiem domniemania z art. 3 u.k.w.h. i nie ogranicza uprawnionego w rozporządzaniu prawem, a jedynie wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Trafnie więc apelująca podnosi, że ostrzeżenie jest zatem szczególnym wpisem pełniącym funkcję zabezpieczającą, służy albo zabezpieczeniu roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo zabezpieczeniu innego rodzaju roszczenia niepieniężnego w trybie art. 755 § 1 pkt.5 k.p.c.

Kwestią istotną dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest natomiast wskazanie, na jakiej podstawie wpis ostrzeżenia może zostać dokonany. W tym zaś zakresie podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że do wpisu ostrzeżenia koniecznym jest przedłożenie choćby nieprawomocnego orzeczenia w sprawie sygn. akt I C 1455/12 lub wydanym w jego toku postanowieniem o dokonaniu zabezpieczenia. Zauważyć bowiem należy, że wskazana sprawa nie dotyczy żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale jak wskazuje wnioskodawczyni dochodzone w niej jest żądanie ustalenia bezskuteczności zawartych umów dotyczących przeniesienia prawa własności. Tak więc uzyskanie zabezpieczenia w postaci postanowienia Sądu prowadzącego sprawę I C 1455/12 o wpisaniu w konkretnych księgach wieczystych ostrzeżenia o toczącym się w/w postępowaniu, obwarowane jest wymogami wskazanymi w przepisach o zabezpieczeniu roszczeń zawartych w kodeksie postępowania cywilnego, a nie w treści art. 10 ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W niniejszej sprawie żaden tego rodzaju dokument nie został przedłożony, dlatego brak jest również podstaw do stwierdzenia naruszenia przepisu art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. W postępowaniu wieczystoksięgowym, opartym wyłącznie na dokumentach, mającym sformalizowany charakter, sąd zgodnie przepisem art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c. rozpoznając wniosek bada jedynie jego treść i formę, także treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis może zostać dokonany wówczas, kiedy załączone do wniosku dokumenty zgodnie z przepisami prawa materialnego dają podstawę do jego dokonania, a treść księgi wieczystej wpisu takiego nie wyklucza. Zakres oceny sądu wieczystoksięgowego ogranicza się więc do tego czy na podstawie księgi wieczystej, do której kierowany jest wniosek oraz załączonych dokumentów żądanie wpisu można uwzględnić czy też nie, a wówczas podlega ono oddaleniu. Skoro

Sąd prowadzący księgi wieczyste nie rozpoznaje sporów o własność, nie jest również władny samodzielnie ocenić czy wpis ostrzeżenia jest uzasadniony czy też nie. Zobowiązanie do dokonania wpisu w tym zakresie musi wynikać z innego rodzaju orzeczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że pozew nie może stanowić podstawy wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu zgodnie z żądaniem skarżącej, jak i o niezgodności treści księgi wieczyste z rzeczywistym stanem prawnym. W myśl art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. Sąd rozpoznaje wniosek wyłącznie w jego granicach, nie może więc zmienić żądania wskazanego przez wnioskodawcę, które zostało określone jako - wpis ostrzeżenia. Nie może Sąd również pominąć przepisów o formie dokumentów stanowiących podstawę wpisu. O ile nie jest to bowiem dokument urzędowy np. orzeczenie Sądu czy decyzja administracyjna, ale dokument prywatny, to forma najniższej rangi takiego dokumentu wynika z treści przepisu art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowił jak w sentencji.

(...)