

Sygn. akt III Ca 832/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński – sprawozdawca

Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Urszula Kapustka

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2015 r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółki z o.o. w K.

przy uczestnictwie Banku (...) S.A. w W.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu X Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie

z dnia 27 października 2015 r. sygn. akt Dz.Kw. NS1M/00001736/15

p o s t a n a w i a:

1. ***oddalić apelację;***

2. ***zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 107 zł (sto siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

(...)

Sygn. akt III Ca 832/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie postanowieniem z dnia 27.10.2015 r. odmówił wpisu wykreślenia z księgi wieczystej (...) trzech hipotek umownych w łącznych kwotach: 8 614 000 zł, 378 000 zł i 5 944 000 zł wpisanych na rzecz wierzyciela Banku (...) S.A. w W., na podstawie dokumentów w postaci prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie wydanego w sprawie IX GC 785/14 i odpisu pozwu w tej sprawie skierowanego przez Bank (...) w W. przeciwko spółce z o.o. (...) z siedzibą w K..

Sąd Rejonowy ustalił, że w dziale IV przywołanej wyżej księgi wieczystej pod numerami (...) zostały dokonane wpisy ujawniające wskazane hipoteki. Wnioskodawca domagał się wykreślenia na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w

Krakowie z dnia 8.06.2015 r., w którym oddalone zostało powództwo Banku (...) w W. przeciwko spółce z o.o. (...) z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 12 320 329,59 zł i zasądzono od powoda na rzecz pozwanej spółki koszty procesu.

W ocenie Sądu I instancji wnioski podlegały oddaleniu z uwagi na to, że wnioskodawca nie przedstawił dokumentów uzasadniających dokonanie wykreślenia. Choć bowiem hipoteka wygasa w przypadku wygaśnięcia wierzytelności, która jest nią zabezpieczona, to jednak i od tego istnieją wyjątki wynikające z możliwości powstania w przyszłości z tego samego stosunku prawnego nowych wierzytelności, podlegających zabezpieczeniu. Sąd Rejonowy wskazał, że to na wnioskodawcy spoczywał obowiązek przedstawienia dokumentu wykazującego wygaśnięcie objętych wnioskiem hipotek, z czego się on jednak nie wywiązał, albowiem przedstawione przy wniosku dokumenty nie potwierdzają takiego stanu rzeczy jaki wywodzi wnioskodawca. Z wyroku oddalającego powództwo w żaden sposób nie wynika, jakich wierzytelności orzeczenie dotyczy. Postępowanie wieczystoksięgowe oparte wyłącznie na dokumentach nie pozwala natomiast na prowadzenie postępowania w celu wyjaśnienia tych kwestii. Sąd Rejonowy wskazał również, że dokumentem uzasadniającym wykreślenie byłoby oświadczenie wierzyciela potwierdzające wygaśnięcie hipotek i zezwalające na dokonanie ich wykreślenia.

Apelację od tego postanowienia wniosła spółka z o.o. (...) z siedzibą w K.. W jej treści skarżący zarzucił naruszenie przepisów procesowych, a to art. 626⁸ § 2 i 626⁹ k.p.c. polegające na błędnej ocenie załączonego przy wniosku odpisu pozwu w sprawie o zapłatę oraz prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 8.06.2015 r., wydanego w tej sprawie – sygn. IX GC 785/14, które miało wpływ na treść orzeczenia. Zdaniem skarżącego, dokumenty te w sposób jednoznaczny wskazują bowiem na wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonych hipotekami objętymi wnioskiem o wykreślenie, dlatego naruszona została również zasada powagi rzeczy osądzonej, a nadto przepis prawa materialnego to jest art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W wyniku zaskarżenia, apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie wniosku, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego, podniesione w apelacji zarzuty nie są zasadne, zaś zaskarżone postanowienie jest trafne.

Zauważyć należy, iż wszystkie hipoteki objęte wnioskiem o wykreślenie powstały jako hipoteki umowne, na skutek przedstawienia dokumentów stwierdzających powstanie wierzytelności oraz oświadczeń właściciela nieruchomości o ich ustanowieniu. Ze względu na umowny charakter hipotek właściwą i odpowiadającą sposobowi powstania podstawą do ich wykreślenia winny być, jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, przedstawione w odpowiedniej formie dokumenty zawierające oświadczenie wierzyciela zezwalające na takie działanie. Niemożność uzyskania takiego oświadczenia przez wnioskodawcę, choćby z uwagi na złą wolę wierzyciela czy też powstały spór pomiędzy nim, a dłużnikiem co do istnienia wierzytelności, które są zabezpieczone hipotekami, można w pewnych wypadkach zastąpić orzeczeniem sądu.

Jeden z takich przypadków uregulowany został w treści przepisu art. 99 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Odnosi się on do zwłoki wierzyciela i uprawnia właściciela nieruchomości do złożenia zabezpieczonej hipoteką kwoty, do depozytu sądowego wraz ze zrzeczeniem się uprawnienia do jej powrotnego odebrania. Działanie takie spowoduje wygaśnięcie hipoteki, zaś podstawą wykreślenia będzie wówczas prawomocne postanowienie sądu zezwalające na złożenie do depozytu wraz z dowodem wpłaty wymienionej w nim kwoty i złożonym w stosownej formie oświadczeniem o zrzeczeniu się uprawnienia jej odbioru przez wpłacającego.

Kolejnym przypadkiem, kiedy orzeczenie sądu mogłoby stanowić również podstawę wykreślenia hipotek powstałych w sposób umowny, jest wyrok wydany w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z treści przywołanego przepisu wynika bowiem, że w przypadku niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie

albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia może żądać usunięcia niezgodności. W trakcie procesu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zbadane zostaną przez sąd kwestie dotyczące zasadności dalszego istnienia hipotek, a korzystne dla wnioskodawcy orzeczenie, będzie wprost nakazywać ich wykreślenie.

Opisane regulacje dają więc wnioskodawcy instrument do uzyskania dokumentu stanowiącego podstawę do dokonania żadanego wpisu wykreślenia hipotek.

Nie może jednak stanowić takiej podstawy przedłożony wraz z wnioskiem wyrok Sądu Okręgowego, co trafnie skonstatował Sąd I instancji. Postępowanie wieczystoksięgowe, oparte jest bowiem wyłącznie na dokumentach i ma ono bardzo sformalizowany charakter. Sąd zgodnie z regulacją wynikającą z przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis może zostać dokonany tylko 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 o dokonanie wpisu można uwzględnić czy też nie, a wówczas podlega ono oddaleniu.

Zakres kognicji Sądu w toku postępowania wieczystoksięgowego nie pozwala na dokonywanie innych ustaleń ponad te, jakie wynikają z treści dokumentu. Badanie treści załączonego wyroku i dokonywanie na jego podstawie ustaleń na potrzeby niniejszej sprawy musi być więc ograniczone do jego sentencji oraz stwierdzenia, jakich stron dotyczy rozstrzygnięcie. Chociaż więc można ustalić, iż przedmiotem orzekania były stosunki prawne łączące wierzyciela i dłużnika, to jednak treść sentencji w żaden sposób nie ma odniesienia do treści księgi wieczystej. Ponadto podkreślenia wymaga i to, że samo oddalenie powództwa o zapłatę, wbrew twierdzeniom apelującego, nie wyjaśnia w sposób jednoznaczny istnienia bądź nieistnienia więzów prawnych pomiędzy stronami, tak co do losów samej wierzytelności, jak i mogących powstać w przyszłości kolejnych wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipotekami. Oddalenie żądania pozwu wynikać może bowiem z różnych przyczyn, w tym również np. z jego przedwczesności, z uwagi na brak wymagalności dochodzonej kwoty, w przypadku braku upływu umówionych terminów spłaty w zakresie udzielonych przez wierzyciela kredytów. Treść rozstrzygnięcia oddalającego w żaden sposób nie wskazuje więc na taki skutek, jaki stara się wywieść z niego skarżący.

Odnosząc się na koniec do możliwości powstania innej wierzytelności hipotecznej z umowy łączącej właściciela nieruchomości z wierzycielem, co przewiduje przepis art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zauważyć należy, iż przepis art. 99¹ ust. 1 w/w ustawy, dopuszczający na oderwanie wpisu hipoteki od istnienia wierzytelności stanowi, że w przypadku niepowstania wierzytelności, pomimo upływu okresu dziesięciu lat od wpisu hipoteki właściciel nieruchomości może żądać jej wykreślenia dopiero wówczas, kiedy uzyska zniesienie hipoteki za ewentualnym wynagrodzeniem na rzecz wierzyciela.

Jak więc wynika z przeprowadzonych rozważań, brak jest podstaw do jednoznacznego stwierdzenia w toku postępowania wieczystoksięgowego, na podstawie dołączonego dokumentu czy rzeczywiście zachodzą podstawy do uwzględnienia wniosku. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się więc zarzucanych naruszeń, w szczególności w żaden sposób nie wykroczył poza zakres kognicji wyznaczony przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c., albowiem w istocie to stanowisko apelującego zmierza do przypisania wyrokowi Sądu Okręgowego w Krakowie treści nie wynikającej z tekstowego zapisu sentencji, ale z szerokiej jego interpretacji, która nie jest jedyną możliwą wykładnią.

Oddalając wniosek Sąd Rejonowy nie uchybił również przepisowi art. 626⁹ k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, nie doszło także do naruszenia art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co zostało wykazane wyżej, ani do obrazu zasady dotyczącej powagi rzeczy osądzonej, skoro brak jest czytelnego wskazania zakresu, w jakim przedstawiony przez apelującego wyrok jest nią objęty. Zakres powagi rzeczy osądzonej wynika bowiem ściśle z ustaleń faktycznych, będących podstawą wydanego przez sąd orzeczenia, a nie z treści oświadczeń bądź interpretacji jednej ze stron

postępowania. Sąd Odwoławczy nie stwierdził również innych uchybień branych pod rozwagę z urzędu w toku rozpoznania apelacji.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., zaś o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

(...)