

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 grudnia 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku D. K. z udziałem P. S. na skutek skargi D. K. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 27 września 2019 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej P. S. jako współwłaściciela do 3/8 części oraz hipoteki przymusowej do działu IV księgi wieczystej (...).

Sąd I instancji wskazał, że Postanowieniem z 27 września 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. w osobie referendarza sądowego oddalił wniosek D. K. o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) P. S. jako współwłaściciela do 3/8 części w miejsce I. S. oraz o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej do kwoty 132 761,50 zł. na rzecz D. K. na udziale P. S.. Skargę na powyższe orzeczenie złożyła wnioskodawczyni, wnosząc o dokonanie w dziale II i IV księgi wieczystej (...) wpisów, zgodnie z wnioskiem z 23 kwietnia 2019 r. i o zwrot uiszczonych opłat od skargi, gdyż skarga jest oczywiście uzasadniona.

Sąd I instancji wywiódł, że przedmiotowy wniosek nie może zostać uwzględniony. Podkreślił, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określa art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. stanowiący, iż wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, a Sąd, rozpoznając wniosek, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wskazał dalej, że zgodnie z art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa).

Podniósł dalej, że stosownie do treści art. 776 k.p.c., tytułem wykonawczym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności. W myśl natomiast art. 793 k.p.c. w razie potrzeby prowadzenia egzekucji na rzecz kilku osób lub przeciwko kilku osobom albo z kilku składowych części majątku tego samego dłużnika, sąd oprócz pierwszego tytułu wykonawczego może wydawać dalsze tytuły, oznaczając cel, do którego mają służyć i ich liczbę porządkową.

Wyjaśniono dalej, że jako podstawę wpisu powołano we wniosku tytuł wykonawczy oznaczony liczbą porządkową „2” i wydany w celu prowadzenia wieczystej (...).

Sąd I instancji argumentował, iż hipoteka przymusowa nie jest szczególnym rodzajem ani sposobem egzekucji lecz wyłącznie środkiem zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, ułatwiającym jej wyegzekwowanie.

Więcej niż jeden tytuł wykonawczy wydaje się tylko w razie potrzeby prowadzenia egzekucji na rzecz kilku osób, przeciwko kilku osobom albo z kilku składowych części majątku tego samego dłużnika. Oznacza się wtedy cel, do którego ma służyć i jego liczbę porządkową. Ponieważ drugi tytuł wykonawczy został wydany wierzycielowi wyłącznie dla potrzeb egzekucji z majątku dłużnika a nie w celu wpisania hipoteki przymusowej, nie może on stanowić podstawy wpisu w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) hipoteki przymusowej do kwoty 132 761,50 zł. na rzecz D. K. na udziale P. S..

W tych okolicznościach uznano, że brak jest podstaw do dokonania przedmiotowego wpisu zgodnie z wnioskiem skarżącego.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości oraz zarzucając mu naruszenie:

1. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez jego bezpodstawne zastosowanie

2. art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 776 k.p.c. i art. 793 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis mimo przedłożenia przez wnioskodawcę dokumentów mogących stanowić podstawę żądanych wpisów.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o stwierdzenie oczywistego naruszenia prawa przez Sąd Rejonowy i zarządzenie z tego tytułu zwrotu na rzecz skarżącej opłaty uiszczonej od skargi. Dodatkowo wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania na rzecz wnioskodawczyni według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, postanowienie Sądu Rejonowego w pełni odpowiada prawu i podzielić należy zarówno dokonane przez ten Sąd ustalenia faktyczne – co pozwala Sądowi odwoławczemu przyjąć je za własne – jak i dokonaną ocenę prawną tych okoliczności, która doprowadziła do wydania trafnego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności przypomnieć trzeba powoływany już przez Sąd I instancji (i fundamentalny dla określenia zakresu kognicji Sądu wieczystoksięgowego oraz granic możliwych do poczynienia w tym postępowaniu ustaleń) art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym przy rozpoznawaniu wniosku o wpis sąd bada wyłącznie treść i formę wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Należy wskazać, iż badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żadanego w nim wpisu, badanie formy wniosku – na sprawdzeniu, czy odpowiada on wymogom formalnym przewidzianym przez przepisy proceduralne, zaś badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze. Jeśli chodzi natomiast o badanie dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, Sąd wieczystoksięgowy kontroluje to, czy zostały one sporządzone w formie wymaganej przez ustawę dla dokumentów uzasadniających dokonanie wpisu w księdze oraz czy ich treść uzasadnia żądanie wniosku. Zważywszy, że podstawą wpisu hipoteki przymusowej w sprawie niniejszej ma być orzeczenie sądowe, to Sąd winien sprawdzić, w ramach badania jego treści, czy stwierdza ono obowiązek zapłaty długu na rzecz wnioskodawcy, natomiast w ramach badania jego formy wyłącznie to, czy jest ono prawomocne i czy w zakresie obowiązku zapłaty nadano mu klauzulę wykonalności. Art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) wymaga bowiem dla dokonania wpisu hipoteki przymusowej stwierdzenia wierzytelności tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, a orzeczenie sądowe stanowi taki tytuł wówczas, w myśl art. 776 k.p.c. w związku z art. 777 § 1 pkt. 1 k.p.c. gdy jest prawomocne i opatrzone klauzulą wykonalności.

Stosownie zatem do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zakreślającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis w księdze wieczystej, zarówno w pierwszej, jak i drugiej instancji, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ograniczona kognicja sądu wyłącza nie tylko badanie innych dokumentów, niż dołączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej, ale także okoliczności, które nie wynikają z wniosku o wpis, dołączonych do niego dokumentów ani z treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis. Niedopuszczalne jest prowadzenie w postępowaniu o wpis postępowania dowodowego mającego na celu poszukiwanie podstawy wpisu, która nie wynika z dokumentów dołączonych do wniosku. Sąd Odwoławczy bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji, była uzasadniona. Decydujące znaczenie dla tej oceny ma stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym sąd rozpoznający wniosek o wpis jest związany (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt II CSK 280/14).

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób zasadny przyjął, że wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej P. S. jako współwłaściciela do 3/8 części oraz hipoteki przymusowej do działu IV księgi wieczystej (...) nie znajdował podstaw prawnych w świetle dokumentów przedłożonych do wniosku. Przede wszystkim do wniosku nie

został dołączony oryginał tytułu wykonawczego tj. nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 1 sierpnia 2001 r., sygn. akt XIV GNC. 1366/01/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 14 września 2006 r. w sprawie o sygn. akt IV GCo 190/06/14, lecz dalszy tytuł egzekucyjny opatrzony numerem „2”.

Odnosząc się do sformułowanych w apelacji zarzutów, należy stwierdzić, że w gruncie rzeczy sprowadzały się one do podważenia dokonanej przez Sąd I instancji oceny materiału dowodowego i stanowią jedynie polemikę z prawidłowym orzeczeniem Sądu I instancji. Wskazane przez skarżąca zarzuty są chybione.

Zgodnie z art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika i wówczas jest to hipoteka przymusowa. Nie budzi zatem wątpliwości, że tytuł wykonawczy stanowi postawę wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomościach dłużnika. Zgodnie z utrwalonym poglądem zarówno Sądu Najwyższego, jak i poglądami przedstawicieli doktryny, podstawą wpisu hipoteki przymusowej – co do zasady – może być wyłącznie oryginał tytułu wykonawczego. Ponieważ powstanie, wydanie i związanie tytułami egzekucyjnymi pochodzącymi od sądów powszechnych uregulowane zostało w Kodeksie postępowania cywilnego, a art. 109 u.k.w.h. wprost do tych regulacji się odwołuje, to do oceny czy konkretny dokument może stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej należy stosować właśnie te przepisy.

Na mocy art. 793 k.p.c. w razie potrzeby prowadzenia egzekucji na rzecz kilku osób lub przeciwko kilku osobom albo z kilku składowych części majątku tego samego dłużnika, sąd oprócz pierwszego tytułu wykonawczego może wydawać dalsze tytuły, oznaczając cel, do którego mają służyć, i ich liczbę porządkową. Jednolita interpretacja tego przepisu w orzecznictwie jak i w doktrynie, prowadzi do wniosku, że wskazanie celu, dla którego wydano dalszy tytuł wykonawczy, jest wiążące dla wierzyciela i organów egzekucyjnych. Zatem egzekucja na podstawie dalszego tytułu wykonawczego nie może być prowadzona sprzecznie z treścią postanowienia sądu egzekucyjnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego ta sama zasada dotyczy wpisu hipoteki przymusowej albowiem art. 109 u.k.w.h. jako podstawę wpisu wskazuje tytuł wykonawczy min. w rozumieniu Kodeksu postępowania cywilnego. Taki też pogląd dominuje w doktrynie oraz został wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 października 2012 r., III CZP 53/12, w którego tezie stwierdził, że wskazanie celu, dla którego wydano dalszy tytuł wykonawczy, jest wiążące dla wierzyciela i organów egzekucyjnych. Konsekwentnie tytuł wydany w celu prowadzenia egzekucji w określony sposób lub z określonego składnika majątku dłużnika nie może stanowić podstawy dla jej prowadzenia w sposób sprzeczny z treścią postanowienia sądu egzekucyjnego. Jakkolwiek hipoteka przymusowa nie jest środkiem egzekucyjnym, a postępowanie wieczystoksięgowe nie może być zrównane z postępowaniem egzekucyjnym, to - wobec odwołania zawartego w art. 109 ust. 1 u.k.w.h. - wskazana zasada ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym dotyczącym wniosku o wpis takiej hipoteki. Postanowienia sądu o wydaniu dalszego tytułu wykonawczego (art. 793 k.p.c.) nie są dokumentami umożliwiającymi dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej (art. 109 ust. 1 u.k.w.h.). Podstawą wpisu może być wyłącznie oryginał tytułu wykonawczego (pierwszy lub dalszy, który wskazuje jako cel ustanowienie hipoteki przymusowej na danej nieruchomości).

Reasumując złożony przez wnioskodawczynię II tytuł wykonawczy w celu kontynuowania postępowania egzekucyjnego z nieruchomości dłużnika nie może stanowić podstawy obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości dłużnika, do tego bliżej w tym tytule nieokreślonej.

Z tego też powodu zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 109 u.k.w.h. nie był zasadny, a brak tytułu wykonawczego (pierwszego) lub dalszego tytułu wykonawczego z określonym celem jego wydania – wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika – stanowił przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c., co musiał skutkować oddaleniem wniosku. Nie ma znaczenie w przedmiotowej sprawie, czy wniosek o wydanie dalszego tytułu wykonawczego zawierał takie właśnie żądanie określenia celu albowiem przedłożony tytuł wykonawczy zawiera inne jego określenie i to określenie jest dla sądu wieczystoksięgowego wiążące albowiem podstawę wpisu hipoteki

przymusowej, w myśl art. 109 u.k.w.h., stanowi tytuł wykonawczy, a nie wniosek o wydanie kolejnego tytułu wykonawczego.

W tej sytuacji również zarzut apelacji dotyczący bezpodstawnego zastosowania art. 626<sup>9</sup> k.p.c. jest bezprzedmiotowy albowiem wskazana przeszkoda do wpisu stanowiła wystarczającą podstawę oddalenia wniosku oraz apelacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawczyni jako niezasadną.