

# POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Marchwicki (spr.)

Sędziowie: SSO Beata Woźniak

SSO Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2015 roku na posiedzeniu niejawnym w Poznaniu

sprawy z wniosku P. B., R. K. (1), M. A. i I. T. (1)

z udziałem A. P. i L. T. (1)

o wpis hipotek

na skutek apelacji M. A. (k. 650) od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie (...)

na skutek apelacji R. K. (1) (k. 665) od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie (...)

postanawia:

1. **zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:**

i. ***nakazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...), hipoteki umownej do kwoty 250.000,00 zł na rzecz R. K. (2) na podstawie umowy pożyczki i ustanowienia hipotek, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 19 grudnia 2014 roku przed notariuszem D. R., Rep. A nr (...)w par. 8 i 12, oraz wniosku zawartego w par. 20 w/w aktu notarialnego ;***

ii. ***nakazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...), hipoteki umownej do kwoty 500.000,00 zł na rzecz M. A. na podstawie umowy pożyczki i ustanowienia hipotek, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 19 grudnia 2014 roku przed notariuszem D. R., Rep. A nr (...) w par. 14 i 18 oraz wniosku zawartego w par. 20 w/w aktu notarialnego;***

2. **odrzucić apelacje złożone przez M. A. w imieniu R. K. (2) i P. B.,**

3. **odrzucić apelacje złożone przez R. K. (2) w imieniu M. A. i P. B..**

/-/ Beata Woźniak /-/ Ryszard Marchwicki /-/ Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2014 roku do Sądu pierwszej instancji wpłynął wniosek, zawarty w akcie notarialnym, sporządzonym przez notariusza D. R. w dniu 19 grudnia 2014 roku, Rep. A nr (...), o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...) trzech hipotek umownych na rzecz P. B., R. K. (1) i M. A.. Z umowy pożyczki i ustanowienia hipotek, zawartej także w wyżej wskazanym akcie notarialnym wynika, że P. B., R. K. (2) i M. A. udzielili I. T. (1) pożyczek, w kwotach odpowiednio 200.000,00 zł, 200.000,00 zł i 400.000,00 zł, a w celu zabezpieczenia ich spłaty wraz z odsetkami, a I. T. (1) złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipotek umownych: na rzecz P. B. do kwoty 250.000,00 zł, R. K. (2) do kwoty 250.000,00 zł i M. A. do kwoty 500.000,00 zł.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2015 roku Sąd Rejonowy wniosek oddalił. Postawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.

Na podstawie treści księgi wieczystej nr (...) Sąd Rejonowy ustalił, iż jest ona prowadzona dla nieruchomości gruntowej położone w S., powiat p.. W dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniona jest I. T. (1). Wpis własności na jej rzecz i wykreślenie L. T. (1) nastąpiło w dniu 26 sierpnia 2005 roku na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z dnia 18 sierpnia 2005 roku, sporządzonej przez notariusza V. M., Rep. A(...). W dziale III widnieją natomiast następujące wpisy:

- ostrzeżenie dotyczące prawa własności Skarbu Państwa na rzecz W. T.,
- ostrzeżenie o toczącym się procesie w sprawie o uznanie, że umowa przeniesienia własności z dnia 18 sierpnia 2005 roku jest nieważna,
- prawo przysługujące L. T. (1) do przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości.

Sąd Rejonowy podkreślił, że choć z treści księgi wieczystej wynika, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest I. T. (1), to dokumenty znajdujące się w aktach księgi świadczą, iż stan ten nie oddaje rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 marca 2014 roku, prawomocnym w dniu 25 kwietnia 2014 roku, sygn. akt I C 2783/1, a włączonym do akt księgi wieczystej wraz z wnioskiem z dnia 16 lutego 2015 roku, własność ta przysługuje L. T. (1), który wykreślony został ze wskazanej księgi na podstawie nieważnej czynności prawnej. Na tej podstawie Sąd Rejonowy uznał, że prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje L. T. (1) nieprzerwanie od 11 czerwca 1999 roku, kiedy to zostało przez niego nabyte na podstawie umowy sprzedaży. Sąd pierwszej instancji podkreślił także, że w konsekwencji I. T. (1) nie była właścicielem przedmiotowej nieruchomości ani w chwili składania oświadczenia o ustanowieniu hipotek, ani w chwili składania wniosku o ich wpis do księgi wieczystej, dlatego też nie mogła ustanowić hipotek na przedmiotowej nieruchomości a wniosek z dnia 22 grudnia 2014 roku nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na okoliczności, która wynikała z dokumentu, niezłączonego do wniosku o wpis, ani nieznajdującego się w chwili jego składania w aktach księgi wieczystej. Sąd Rejonowy ocenił bowiem, że skoro powyższa informacja jest Sądowi znana z urzędu, to możliwość jej uwzględnienia wynika z art. 228 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Na uzasadnienie swojego poglądu Sąd Rejonowy wskazał stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 15 grudnia 2005 roku, sygn. V CK 54/05 (Lex Omega 178233) oraz z dnia 18 czerwca 2009 roku, sygn. II CSK 4/09 (Lex Omega 519937). Równolegle Sąd pierwszej instancji wskazał na odmienne stanowisko, wyrażone w uchwale siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 roku, jednakże uznał, iż w niniejszej sprawie uchwała ta nie ma zastosowania.

Apelacje od powyższego orzeczenia wniósł M. A., który zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegający na całkowicie błędnym przyjęciu, iż na dzień składania przez I. T. (1) oświadczenia o ustanowieniu przedmiotowych hipotek i chwili składania wniosku o ich wpis do księgi wieczystej I. T. (2) nie była właścicielem spornej nieruchomości, albowiem nieprzerwanie od 11 czerwca 1999 roku własność przedmiotowej nieruchomości przysługuje L. T. (1) w sytuacji, gdy zarówno w chwili składania oświadczenia o ustanowieniu hipoteki jak i składania wniosku o wpis I. T. (2) była właścicielem spornej

nieruchomości, albowiem zarówno w chwili składania oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, jak i składania wniosku o wpis wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 marca 2014 roku w sprawie I C 2783/13 był nieprawomocny, a zatem skutek w postaci prawomocności przedmiotowego wyroku z dniem 25 kwietnia 2014 roku na dzień składania wniosku jeszcze nie obowiązywał.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o wpisanie w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej trzech hipotek na rzecz P. B., R. K. (2) i M. A..

Apelację wniósł także R. K. (2), podnosząc takie same zarzuty jak M. A. i jednakowo je uzasadniając.

### **Sąd O kręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja co do wpisu hipoteki na rzecz P. B. oraz R. K. (2) wniesiona przez M. A. podlega odrzuceniu. Skarżący nie ma bowiem umocowania do reprezentowania wyżej wymienionych uczestników w tym postępowaniu, a nie zachodzi tutaj przypadek współuczestnictwa jednolitego określonego w art. 73 § 2 k.p.c. Z tych samych względów odrzuceniu podlega apelacja wniesiona przez R. K. (2) na rzecz P. B. oraz M. A..

Natomiast apelacje wniesione we własnym imieniu przez M. A. i R. K. (2), dotyczące wpisu hipotek umownych na ich rzecz, zasługują na uwzględnienie, ale z innych względów niż te, na które wskazali skarżący.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego były prawidłowe, wymagają jednak uzupełnienia.

W niniejszej sprawie wniosek o ustanowienie hipoteki wpłynął do sądu w dniu 22 grudnia 2014 roku o godz. 11:11:55 (k. 476). Na dzień złożenia wniosku, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, w dziale II księgi wieczystej wpisana była jako właściciel I. T. (2) na podstawie umowy notarialnej z dnia 18 sierpnia 2005 roku. Natomiast w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej było wpisane ostrzeżenie o toczącym się procesie w sprawie z powództwa (...) ( (...)) sp. z o.o. w Ł. przeciwko I. T. (1) o ustalenie, że umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości zawarta dnia 18 sierpnia 2005 roku, Rep. A nr (...), jest nieważna ewentualnie o uznanie, iż jest ona bezskuteczna wobec powoda - ujawnia się niniejszym, iż w prawa wyżej wymienionego wierzyciela wstąpił następca prawny (...) ( (...)) sp. z o.o. w Ł. H. P..

W dniu 16 lutego 2015 roku do Sądu wieczystoksięgowego wpłynął wniosek o wpisanie w dziale II księgi wieczystej prawa własności na rzecz L. T. (2) na podstawie dołączonego do wniosku prawomocnego i zaopatrzonego w klauzulę wykonalności wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu, wydanego w sprawie I C 2783/13 w dniu 12 marca 2014 roku i ustalającego, że umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w celu zabezpieczenia wierzytelności zawarta w dniu 18 sierpnia 2005 roku przez pozwanych L. T. (1) i I. T. (1) przed notariuszem V. M. (akt notarialny Rep. A nr. (...)) jest nieważna.

Sąd Rejonowy wniosek o wpisanie hipotek umownych z dnia 22 grudnia 2014 roku rozpoznawał w dniu 13 marca 2015 roku i rozstrzygając wziął pod uwagę dokumenty załączone do wniosku z dnia 16 lutego 2015 roku.

Rozstrzygając o oddaleniu wniosku, Sąd Rejonowy postanowił odstąpić od poglądu wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 roku w sprawie o sygn. akt: III CZP 80/09 uznając, że nie ma on zastosowania w tym przypadku. Swoją decyzję Sąd Rejonowy uzasadnił okolicznością, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do przeniesienia własności nieruchomości na inną osobę po złożeniu wniosku o wpis, a prawo własności przysługiwało nieprzerwanie L. T. (2) od dnia 11 czerwca 1999 roku.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu pierwszej instancji, a co za tym idzie jego oceny prawnej, bowiem pogląd Sądu Najwyższego, zaprezentowany w wyżej wskazanej uchwale, znajdzie zastosowanie także w przedmiotowej sprawie. Orzeczenie wydane przez Sąd Najwyższy ma charakter zasady prawnej, a wykładnia przepisów została dokonana przez Sąd Najwyższy by zapobiec istnieniu rozbieżności w judykaturze dotyczącej interpretacji kluczowych dla postępowania wieczystoksięgowego przepisów. Mając na uwadze powyższe, a także uwzględniając okoliczność, że stan faktyczny sprawy w żaden sposób nie uzasadnia innej interpretacji przepisów, odstąpienie od poglądu

Sądu Najwyższego jest nieuzasadnione. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na kilka ważnych kwestii, istotnych dla przedmiotowej sprawy, które zostały wskazane poniżej.

Po pierwsze, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> k.p.c. wpis do księgi wieczystej może nastąpić jedynie jako rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej. Ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym; w przeciwnym razie ujawnienie stanu prawnego w księdze wieczystej wiązałoby się z uwikłaniem w spory prawne, z uszczerbkiem dla szybkości postępowania, aktualności wpisów oraz odpowiedniej zgodności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym w księdze. Odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzanie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnianie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo, np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, jest sprzeczne z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W konsekwencji dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku, stanowi przekroczenie granic kognicji sądu. Przeprowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń nie może usprawiedliwiać ani art. 316 § 1 k.p.c., który umożliwia i nakazuje sądowi rozpoznającemu sprawy w procesie ocenę całokształtu stanu rzeczy przed wydaniem wyroku, ani art. 228 § 2 k.p.c., który stanowi, że fakty znane sądowi urzędowo nie wymagają dowodu. Odpowiednie stosowanie tych przepisów w postępowaniu nieprocesowym - wieczystoksięgowym, w myśl art. 13 § 2 k.p.c., będzie polegało na ich niezastosowaniu, bowiem stosownie do art. 626<sup>8</sup> k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona. Ponadto, art. 228 § 2 k.p.c. stanowi, że sąd na rozprawie powinien zwrócić uwagę stronom na fakty znane sądowi urzędowo w celu umożliwienia stronom wypowiedzenia się co do nich. Powołanie w uzasadnieniu orzeczenia faktów znanych sądowi z urzędu, które nie były przedmiotem rozprawy, jest naruszeniem art. 228 k.p.c. Skoro wnioski w postępowaniu wieczystoksięgowym są rozpoznawane na posiedzeniu niejawnym, to w wypadku zamiaru sądu powołania się na fakty znane mu urzędowo, konieczne byłoby wyznaczenie rozprawy (art. 148 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), co naruszałoby zasadę rozpoznawania spraw w postępowaniu wieczystoksięgowym na posiedzeniu niejawnym (art. 626<sup>1</sup> § 1 k.p.c.). Mając na uwadze powyższe, niewątpliwym jest, że powoływanie się przez sąd wieczystoksięgowy na fakty znane sądowi z urzędu jest niedopuszczalne.

Po drugie, z zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego wiąże się ściśle kwestia kolejności rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej. W związku z tym art. 626<sup>8</sup> k.p.c. musi być analizowany łącznie z art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c., który stanowi, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. Stosownie do art. 626<sup>6</sup> § 2 k.p.c. wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, są uważane za złożone równocześnie. Kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej należy uznać za nakaz ustawowy, a nie tylko postulat.

Po trzecie, wszelkie ewentualne niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym decyzją ustawodawcy mogą być eliminowane wyłącznie w drodze powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 u.k.w.h.). Wytoczenie tego powództwa jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodność taka nie może zostać osiągnięta przez czynności sądu wieczystoksięgowego, polegające na załatwianiu wniosków wbrew kolejności ich złożenia lub na dokonywaniu samowolnej, pozbawionej podstaw prawnych oceny, czy przyjąć stan prawny z chwili orzekania o wpisie, czy z chwili złożenia wniosku. Takich wątpliwości sąd wieczystoksięgowy nie może rozstrzygać, dlatego decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłoby do pozbawienia znaczenia art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.

Odnosząc pogląd zaprezentowany w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 roku, który podziela Sąd Okręgowy, do przedmiotowej sprawy należy zwrócić uwagę na następujące kwestie.

Wniosek M. A., R. K. (2), P. B. oraz I. T. (1) o wpis hipotek umownych z dnia 22 grudnia 2014 roku powinien zostać rozpoznany przez sąd wieczystoksięgowy przed rozpoznaniem późniejszych wniosków w myśl art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. oraz stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. na podstawie treści i formy tego wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, aktualnej na moment wniesienia wniosku. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do uwzględniania w swoim orzeczeniu innych dokumentów, w szczególności takich, które zostały dołączone do akt księgi wieczystej po wpływie wniosku, nie może także opierać się na faktach znanych mu z urzędu.

W przedmiotowej sprawie wniosek złożony został w formie aktu notarialnego, co jest dopuszczalne na podstawie art. 626<sup>4</sup> w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 2 k.p.c., a jego forma nie budzi wątpliwości, podobnie jak jego treść. Podobnie treść księgi wieczystej, na moment wniesienia wniosku, nie powinna budzić obiekcji sądu. W dziale II jako właściciel wpisana była wnioskodawczyni I. T. (3). Zgodnie z art. 65<sup>1</sup> u.k.w.h. właściciel nieruchomości może obciążyć ją hipoteką dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności z określonego stosunku prawnego. Art. 245 § 2 k.c. w zw. z art. 32 ust.1 u.k.w.h. stanowią, iż podstawą wpisu hipoteki jest akt notarialny zawierający oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu tego ograniczonego prawa rzeczowego. Mając na uwadze powyższe, w stanie faktycznym i prawnym aktualnym na dzień złożenia wniosku, dokonanie wpisu było zasadne.

Na marginesie można dodać, że dokonanie wpisu hipotek nie jest ostateczne, w razie 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 nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności, stosownie do art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Jednakowoż nie może tego czynić sąd wieczystoksięgowy, rozstrzygając wniosek na podstawie dokumentu, który nie znajduje się we wniosku, ani w aktach księgi wieczystej w momencie jego wpływu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., uwzględnił apelację M. A. i R. K. (2), orzekając jak w sentencji, a także na podstawie art. 373 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., odrzucił apelację wniesioną przez M. A. na rzecz P. B. oraz R. K. (2) i wniesioną przez R. K. (2) na rzecz P. B. oraz M. A..

/-/ Beata Woźniak /-/ Ryszard Marchwicki /-/ Ryszard Małecki