

Sygn. akt II Ca 140/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak

Sędziowie: SO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

del. SR Katarzyna Longa

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. K. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością” (...)w S.

przy udziale (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o odłączenie nieruchomości (działek nr (...)), wpis prawa własności i wpis hipoteki do współobciążenia

na skutek apelacji wnioskodawczynie M. K.

od wpisu Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 28 czerwca 2013 r., Dz. Kw (...), KW (...)

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego uczestnicy ponoszą we własnym zakresie.**

Sygn. akt II Ca 140/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie na wniosek Dz.Kw (...), w dniu 28 czerwca 2013 r. odłączył z księgi wieczystej nr (...) działki nr (...) i przeniósł je do nowozałożonej księgi nr (...), w której dziale II ujawnił właściciela (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością” s. k., zaś w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisał prawo własności na rzecz M. K.. Jednocześnie w dziale IV księgi wieczystej (...) Sąd wpisał hipotekę umowną łączną do kwoty 1.261.450,26 zł na rzecz (...) S.A. w W., współobciążającą nieruchomość opisaną w KW nr (...) i KW nr (...).

Powyższy wpis w zakresie ujawnienia w dziale IV księgi wieczystej nr (...) i księgi wieczystej nr (...) hipoteki umownej łącznej, zaskarżyła M. K..

Skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 626⁹ w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niezbadanie przez Sąd, czy przytoczone we wniosku o wpis hipoteki okoliczności znajdują uzasadnienie w odpowiednich dokumentach, mogących stanowić podstawę wpisu oraz nieoddalenie wniosku z powodu istnienia przeszkody do wpisu;

- art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego zastosowanie i ustanowienie hipoteki umownej łącznej na nieruchomościach nabytych przez uczestniczkę.

W związku z powyższymi zarzutami apelująca wniosła o zmianę orzeczenia poprzez wykreślenie przedmiotowych wpisów oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, iż w dniu 25 listopada 2009 r. (...) S.A. zawarł z B. K. umowę pożyczki hipotecznej nr (...) na kwotę 1.802.071,80 zł. Spłata pożyczki została zabezpieczona hipoteką do kwoty 1.261.450,26 zł. Podstawą wpisu hipoteki w KW nr (...) było oświadczenie wierzyciela z dnia 30 listopada 2011 r. i wierzytelna kopia oświadczenia uprawnionego do nieruchomości z dnia 27 listopada 2009 r. prezesa zarządu B. K. działającego w imieniu (...) sp. z o.o. Oświadczenie to zostało podpisane przez prezesa zarządu B. K., obok podpisu znalazła się pieczęć „(...)Sp. z o.o.” spółka komandytowa. Jako pożyczkobiorca został wymieniony B. K.. W dziale II KW nr (...) jako wyłączny właściciel wpisana została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa. Zdaniem apelującej zachodzi więc niejasność co do tego, kto zaciągnął zobowiązanie i w imieniu której ze spółek zostało złożone oświadczenie z dnia 27 listopada 2009 r.

W ocenie skarżącej istnieje również rozbieżność pomiędzy treścią oświadczenia (...) a oświadczenia (...) sp. z o.o. sp.k. Z oświadczenia banku wynikało, że jako zabezpieczenie spłaty na jego rzecz uwzględniono działki nr (...), podczas gdy księga wieczysta była prowadzona dla działek nr (...). Bez wyjaśnienia powyższych wątpliwości wnioski o wpis hipoteki powinien zostać oddalony.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni, (...) S.A. wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od niej na swoją rzecz kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni okazała się niezasadna.

Na wstępie należy przypomnieć, iż Sąd II instancji rozpoznający apelację od wpisu dokonanego w księdze wieczystej, podobnie jak Sąd I instancji, związany jest zakresem kognicji określonym w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Oznacza to, że Sąd Okręgowy również zobowiązany był zbadać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni domagała się odłączenia z księgi wieczystej nr (...) działek nr (...) i założenia dla tych działki nowej księgi wieczystej, wpisu w dziale II nowozałożonej księgi własności na rzecz (...) sp. z o.o.” sp.k. w S.; wpisu w dziale II KW nr (...) prawa własności działki nr (...) na rzecz M. K. oraz wpisu w dziale II KW nr (...) własności na rzecz M. K. w udziale do (...) części z jednoczesnym pomniejszeniem udziału spółki (...) sp. z o.o.” sp.k. w S..

Powyższe wnioski zostały zawarte w akcie notarialnym - umowie sprzedaży z dnia 4 lipca 2012 r., Rep. A nr (...), którą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w S. sprzedała na rzecz M. K. działkę nr (...) o powierzchni 0,1911 ha, położoną w S. przy ul. (...) oraz udział wynoszący (...) części w nieruchomości opisanej w KW nr (...).

Wniosek o wpis zawarty w powyższym akcie notarialnym wpłynął do sądu wieczystoksięgowego w dniu 4 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy wskazuje jeszcze, iż do księgi wieczystej nr (...), z której odłączono przedmiotowe działki, w dniu 2 grudnia 2011 r. wpłynął wniosek (...) S.A. o wpis hipoteki umownej do kwoty 1.261.450,26 zł na rzecz (...) S.A. (Dz.Kw (...)). W dniu 13 stycznia 2012 r. dokonano wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. M. K., działając w imieniu (...)

sp. z o.o.” sp.k. w S. wywiodła skargę na powyższy wpis dokonany przez referendarza sądowego (Dz.Kw (...)). W wyniku rozpoznania skargi Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie postanowieniem z dnia 2 marca 2012 r. uchylił w całości wpis dokonany w KW nr (...) w dniu 13 stycznia 2012 r. Apelację na to postanowienie złożył (...) S.A. Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie II Ca 529/12 oddalił apelację i ustalił, iż koszty postępowania apelacyjnego uczestnicy ponoszą we własnym zakresie. W dniu 14 września 2012 r. do Sądu Okręgowego w Szczecinie wpłynęła skarga kasacyjna w przedmiotowej sprawie. Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 2 marca 2012 r., Dz.Kw (...) w ten sposób, że utrzymał w mocy wpis hipoteki umownej na rzecz (...) S.A. w (...) do kwoty 1.261.450,26 zł dokonany przez referendarza sądowego w dniu 13 stycznia 2012 r. i oddalił w pozostałym zakresie wniosek Dz.Kw (...).

Analizując czynności podejmowane w księdze wieczystej nr (...), z której odłączono opisane wyżej działki, należy zauważyć, iż w dziale IV tej księgi od dnia 20 lutego 2012 r. widnieje niewykreślona wzmianka Dz.Kw (...). Zgodnie z art. 626⁷ § 2 k.p.c., niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych (Dz.Kw) zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku). Według § 3 tego przepisu, wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku.

W akcie notarialnym z dnia 4 lipca 2012 r. M. K. oświadczyła, że znana jest jej treść księgi wieczystej (...), w tym opisanej wyżej wzmianki dotyczącej skargi na wpis hipoteki.

Podkreślenia wymaga, iż na dzień sporządzenia umowy sprzedaży w dziale IV księgi wieczystej (...) figurowała hipoteka umowna do kwoty 1.261.450,26 zł.

Wskazać w tym miejscu należy na treść art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna).

Z przepisu należy wywodzić, że dotyczy on sytuacji podziału nieruchomości, w wyniku którego z dotychczasowej jednej powstają dwie lub kilka nieruchomości. Hipoteka łączna powstaje tylko wtedy, gdy obciążenie nieruchomości macierzystej hipoteką nastąpiło przed podziałem tej nieruchomości. Skutkiem takiego podziału powstałym z mocy prawa jest utrzymanie się hipoteki na wszystkich nieruchomościach utworzonych w wyniku podziału. Mamy wówczas do czynienia z hipoteką łączną ustawową, powstałą ex lege. Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek, zakładając nową księgę wieczystą albo przenosząc działkę do innej księgi wieczystej, przenieść z urzędu do współobciążenia także tę hipotekę. W postępowaniu o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odłączonej części nieruchomości sąd ocenia jedynie, czy obciążenie hipoteką macierzystej nieruchomości nastąpiło przed nabyciem przez wnioskodawcę własności odłączonej nieruchomości, czy po tym zbyciu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 października 2004 r., III CZP 52/04, opubl. OSNC 10/05, poz. 167).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy Sąd Okręgowy wskazuje, iż w dacie zawarcia umowy sprzedaży między (...) sp. z o.o.” sp.k. w S. a M. K. w księdze wieczystej (...) widniał już wpis hipoteki umownej do kwoty 1.261.450,26 zł, a zatem w chwili dokonania odłączania wymienionych wyżej działek, nieruchomość opisana w KW (...) już była obciążona. To z kolei oznacza, że sąd wieczystoksięgowy zobligowany był do przeniesienia do nowej księgi wieczystej założonej dla odłączanych działek hipoteki, którą obciążona była nieruchomość macierzysta. Przy czym art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie pozostawia sądowi dowolności i swobody decyzji w tym zakresie, a jedynie obliguje go do ujawnienia w nowozałożonej księdze współobciążenia nieruchomości z nieruchomości macierzystą. Z mocy prawa powstaje wówczas hipoteka łączna i tak też się stało w rozpoznawanej sprawie.

Zauważenia również wymaga, co już było podniesione wyżej, że sąd wieczystoksięgowy w omawianej sytuacji nie bada ponownie przesłanek i zasadności ujawnienia hipoteki na nieruchomości macierzystej, a jedynie bada, czy obciążenie tej nieruchomości hipoteką nastąpiło przed odłączeniem części nieruchomości do innej księgi wieczystej. W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, iż zarzuty podniesione przez skarżącą w apelacji nie mogły zostać uwzględnione, albowiem apelująca kwestionuje w nich wpis hipoteki w księdze wieczystej (...), a to zagadnienie nie stanowi przedmiotu rozpoznania w niniejszej sprawie. Na marginesie jedynie Sąd II instancji wskazuje, że tożsame argumenty skarżąca podniosła w swojej skardze na wpis hipoteki umownej do kwoty 1.261.450,26 zł w KW nr (...) dokonany przez referendarza sądowego w dniu 13 stycznia 2012 r. W tym przedmiocie, ostatecznie, na skutek rozpoznania skargi kasacyjnej przez Sąd Najwyższy, Sąd Okręgowy w Szczecinie utrzymał w mocy zaskarżony przez M. K. wpis hipoteki.

Reasumując, w chwili zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...), ujawnionej w KW nr (...), w dziale IV tej księgi widniała już hipoteka umowna do kwoty 1.261.450,26 zł. Oznacza to, że wnioskodawczyni nabyła nieruchomość obciążoną i ten stan rzeczy był jej znany. Obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego, na mocy art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece było zaś przeniesienie z urzędu tego obciążenia do księgi wieczystej założonej dla odłączonych działek nr (...). Zaskarżony wpis okazał się zatem prawidłowy i zgodny z przepisami, i jako taki musiał się ostać.

W świetle wszystkich powyższych okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., który ustanawia w postępowaniu nieprocesowym generalną zasadę ponoszenia przez strony kosztów związanych z ich udziałem w sprawie. Postępowanie wieczystoksięgowe z natury jest postępowaniem niespornym i tak też było w niniejszej sprawie. Wnioskodawczyni domagała się bowiem dokonania wpisu na swoją rzecz i nie było żadnych sporów co do przysługującego jej prawa z pozostałymi uczestnikami tego postępowania; również żaden z uczestników nie skarżył dokonanych przez sąd wieczystoksięgowy wpisów. Podkreślenia wymaga, iż wpisy hipotek zostały przeniesione do nowozałożonych ksiąg wieczystych z urzędu, automatycznie, a zatem nie można tu mówić o jakimkolwiek sporze między skarżącą a uczestnikiem postępowania, mimo nawet zaskarżenia przez M. K. wpisu hipoteki umownej łącznej. Brak było zatem jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do rozstrzygnięcia o kosztach procesu w oparciu o przepisy art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Na marginesie Sąd Okręgowy zauważa, iż skarżąca nie była w tym postępowaniu reprezentowana przez pełnomocnika procesowego, bezzasadne jest zatem domaganie się zwrotu kosztów tego zastępstwa.