

Sygn. akt II Ca 178/14

## POSTANOWIENIE

K., dnia 6 maja 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** S.S.O. Wojciech Vogt

**Sędziowie:** S.S.O. Barbara Mokras

S.S.O. Janusz Roszewski – spr.

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2014 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.

na skutek skargi Spółki (...) z siedzibą w K.

na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 2 grudnia 2013 r. dotyczące wpisu w księdze wieczystej (...) hipoteki przymusowej do kwoty 5.077.136,12 zł na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.

na skutek apelacji (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 3 lutego 2014 r. o sygn. akt Dz. Kw 9695/13

**postanawia:**

***zmienić zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 3 lutego 2014 r. w ten sposób, że nadać mu brzmienie: „odrzuć skargę na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 2 grudnia 2013 r. dotyczące wpisu w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej do kwoty 5.077.136,12 zł na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.”***

Sygn. akt II Ca 178/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim przywrócił termin do wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 2 grudnia 2013 r. dotyczące wpisu w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej do kwoty 5.077.136,12 zł na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. oraz uchylił w całości zaskarżony wpis hipoteki przymusowej w kwocie 5.077.136,12 zł na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. poprzez jego wykreślenie i w tym zakresie oddalił wnioski o jej wpis.

W uzasadnieniu wskazano, iż w niniejszej sprawie spełnione zostały kryteria do przywrócenia terminu na podstawie art. 168 § 1 k.p.c., gdyż spółka (...) z siedzibą w K., mimo że w chwili wpisu hipoteki przymusowej, tj. w dniu 2 grudnia 2013 r. faktycznie była już właścicielem nieruchomości nie została zawiadomiona przez Sąd Rejonowy o dokonaniu tego wpisu. Sąd wskazał jednocześnie, że skoro nowy właściciel dowiedział się o wpisie w dniu 19 grudnia 2013 r.

a skargę na orzeczenie referendarza wniósł razem z wnioskiem o przywrócenie terminu do dokonania tej czynności procesowej w dniu 27 grudnia 2013 r., to zachował termin wynikający z art. 518<sup>1</sup> § 4 pkt 3 k.p.c.

Sąd Rejonowy wskazał, iż wniosek o wpis hipoteki przymusowej złożony został w dniu 21 października 2013 r. a tego samego dnia w Polskiej P.Pocztowej spółka (...) z siedzibą w K.nadała przesyłkę zawierającą wniosek w przedmiocie prawa własności na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 18 października 2013 r. W oparciu o te okoliczności Sąd Rejonowy przyjął, iż na mocy art. 165 k.p.c. wnioski te złożone zostały równocześnie, stąd pierwszeństwo winien mieć wniosek dotyczący prawa własności, gdyż ten wpis ma charakter deklaratoryjny (nabycie własności nastąpiło już w dniu 18 października 2013 r. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego) a nie dotyczący wpisu hipoteki przymusowej, która powstaje dopiero z chwilą jej wpisania do księgi wieczystej. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że w postępowaniu wieczystoksięgowym ma odpowiednie zastosowanie art. 316 k.p.c., stąd Sąd rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego winien uwzględnić stan z chwili orzekania. Z tej przyczyny skoro wpisano hipotekę przymusową na udziale współwłaściciela, przeciwko któremu nie został wydany tytuł wykonawczy, to trzeba ten wpis zmienić i oddalić wniosek o wpis hipoteki. Sąd I instancji wskazał nadto, że skoro wniosek o ujawnienie prawa własności został zawarty w akcie notarialnym z dnia 18 października 2013 r., to jest to równoznaczne z wniesieniem tego wniosku do sądu. Poza tym zmiana właściciela nastąpiła w chwili zawarcia umowy, więc nastąpiło to wcześniej niż złożenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł wierzyciel (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. zaskarżając je w całości i domagając się uchylecia tego postanowienia i uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki przymusowej a ewentualnie przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 626<sup>6</sup> k.p.c., art. 165 k.p.c. art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. a także art. 168 k.p.c. oraz niewłaściwe zastosowanie art. 316 § 1 k.p.c. Apelujący zarzucił nadto naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W uzasadnieniu wskazano, iż wniosek o wpis hipoteki przymusowej wpłynął do Sądu Rejonowego w dniu 21 października 2013 r. o godz. 13:08:51 a wniosek o wpis prawa własności Spółki (...)Sp. z o.o. dopiero w dniu 24 października 2013 r. o godz. 10:45:23. W konsekwencji nie było podstaw do przyjęcia, iż wnioski te wpłynęły równocześnie. Apelujący wskazał nadto, że wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zastosowania art. 165 § k.p.c. ze względu na szczególną regulację zawartą w art. 626<sup>6</sup> k.p.c. Skoro zatem Sąd rozpatrując wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością wpisu, to właściwym było dokonanie wpisu hipoteki przymusowej przed ujawnieniem prawa własności na rzecz spółki (...)Sp. z o.o. (...)podniósł nadto, że nowy właściciel nie miał legitymacji do wniesienia środków odwoławczych, w tym, skargi na orzeczenie referendarza skoro nie był uczestnikiem postępowania a swoje roszczenia powinien podnosić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wiecznej z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji nie było też podstaw do uwzględnienia wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na orzeczenie referendarza. Poza tym spółka (...) w żaden sposób nie wykazała, iż o kwestionowanym wpisie dowiedziała się w dniu 19 grudnia 2013 r.

W odpowiedzi na apelację Spółka (...) z siedzibą w K.wniosła o jej oddalenie, zobowiązanie pełnomocnika (...) Bank (...) S.A.z siedzibą w W.do przedłożenia oryginału pełnomocnictwa oraz przyznanie kosztów postępowania odwoławczego.

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

#### **Apelacja zasługuje na uwzględnienie.**

Analizując obszerne uzasadnienie orzeczenia Sądu Rejonowego oraz zarzuty apelacji wskazać należy w pierwszej kolejności, że decydującym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest ustalenie, czy spółka (...)Sp. z o.o. z siedzibą w K.posiada legitymację czynną do wniesienia jakichkolwiek środków odwoławczych w niniejszej sprawie.

W myśl art. 518<sup>1</sup> k.p.c. skargę na orzeczenie referendarza może wnieść jedynie uczestnik postępowania. Podkreślenia przy tym wymaga, iż zgodnie z brzmieniem art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania w postępowaniu wieczystoksięgowym oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Regulacja ta stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c. i eliminuje możliwość stosowania art. 510 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym. W konsekwencji apelację lub skargę od wpisu może wnieść jedynie osoba, która jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego (por. postanowienie SN z 19 kwietnia 2006 r. sygn. akt V CSK 27/06, publ. LEX nr 198527, Księgi wieczyste i hipoteka Komentarz pod red. Jerzego Pisulińskiego, wyd. 1 LexisNexis Warszawa 2014, s. 1323). Wskazać przy tym trzeba, że regulacja ta dotyczy jedynie podmiotów ujawnionych w księdze wieczystej w chwili złożenia wniosku o wpis. W judykaturze wskazano, że następca prawny osoby, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej, nie należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis obciążenia tego prawa nawet wówczas, gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej i został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. uchwała SN z dnia 7 lipca 2011 r., w sprawie sygn. akt III CZP 45/10, publ. LEX nr 1115006).

Z powyższych przyczyn nie sposób przyjąć, iż Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K. posiadała legitymację czynną do zaskarżenia orzeczenia referendarza sądowego z dnia 2 grudnia 2013 r. o wpisie hipoteki przymusowej. W chwili złożenia wniosku przez wierzyciela Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K. nie była bowiem ujawnionym właścicielem w księdze wieczystej a zatem nie posiadała również przymiotu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego. Okoliczności tej nie zmienia fakt, że w dniu 18 października 2013 r. zawarto w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży oraz umowę przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości w zamian za zwolnienie z zobowiązania (datio in solutum).

W konsekwencji przymiot uczestnika postępowania w niniejszej sprawie posiadał jedynie wierzyciel – wnioskodawca (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. oraz ujawniony w księdze wieczystej, w chwili złożenia wniosku, właściciel nieruchomości a zatem (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.. Tylko tym również podmiotom referendarz sądowy zobowiązany był doręczyć zawiadomienie o dokonanym wpisie. Skoro Sąd z urzędu bada, czy osoba wnosząca skargę jest do tego legitymowana, to stwierdzenie braku legitymacji czynnej musiało skutkować odrzuceniem skargi na orzeczenie referendarza.

Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach nie zauważył również, iż art. 518<sup>1</sup> § 4 pkt 3 k.p.c. ma zastosowanie wobec podmiotów, którym zawiadomienie o wpisie winno zostać doręczone, a zatem jedynie wobec uczestników postępowania. Skoro jednak Sąd przyjął, iż Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K. dochowała terminu wynikającego z art. 518<sup>1</sup> § 4 pkt 3 k.p.c. to co najmniej niekonsekwentnym było przywrócenie terminu do dokonania tej czynności.

Jak już wspomniano nie sposób jednak przyjąć, za słuszne twierdzeń Sądu Rejonowego, iż Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K. wniosła skargę na orzeczenie referendarza sądowego zachowując termin określony w art. 518<sup>1</sup> § 4 pkt 3 k.p.c., gdyż nie posiadała przymiotu uczestnika postępowania.

Na marginesie wskazać również należy, iż nawet gdyby Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K. spełniała to kryterium i można byłoby przyjąć, iż posiada status uczestnika postępowania wniesiona przez nią skarga na czynność referendarza nie mogła spowodować zmiany orzeczenia o wpisie hipoteki przymusowej dodatkowo z tej przyczyny, że jak wynika ze zwrotnych potwierdzeń odbioru (k. 112 i k. 113) w dniu 27 grudnia 2013 r. wpis ten był już prawomocny. Zgodnie z poglądami doktryny sąd wieczystoksięgowy nie ma możliwości ustalenia, czy a jeżeli tak to kiedy, uczestnik postępowania dowiedział się o wpisie. Z tej przyczyny w braku zawiadomienia o wpisie skarga na taki wpis może zostać złożona w terminie tygodniowym od dnia dowiedzenia się o wpisie, jednak nie później niż do dnia uprawomocnienia się wpisu (por. Księgi wieczyste i hipoteka... op.cit., s. 1326).

Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach zupełnie pominął także brzmienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego, której nadano moc zasady prawnej z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie sygn. akt III CZP 80/09 (publ. OSNC

2010/6/84), a w której rozstrzygnięto rozbieżności w przedmiocie kolejności rozpoznawania konkurencyjnych wniosków dotyczących obciążeń hipotecznych i praw własności oraz przyjęto brak możliwości zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c.

Z treści tego rozstrzygnięcia wynika wprost, że Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Również z tej przyczyny nie sposób było przyjąć za słuszne twierdzeń Sądu Rejonowego, iż Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K. posiadała przymiot uczestnika postępowania, skoro jej wniosek o dokonanie wpisu własności wpłynął do Sądu Rejonowego dopiero w dniu 24 października 2013 r. a wniosek o wpis hipoteki przymusowej złożono w Sądzie Rejonowym w dniu 21 października 2013 r. W chwili zatem złożenia wniosku przez wierzyciela Sąd Rejonowy nie posiadał żadnych wiadomości o zmianach dokonanych w zakresie prawa własności a w księdze wieczystej nie figurowała jako właściciel Spółka (...) z o.o. z siedzibą w K.. W konsekwencji przekroczeniem granic kognicji sądu było dokonanie wpisu (punkt 2 zaskarżonego orzeczenia) na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Podkreślenia również wymaga z całą stanowczością, iż wbrew twierdzeniom Sądu I instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zastosowania art. 165 k.p.c. Stąd nie było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż wnioski o wpis prawa własności oraz o wpis hipoteki przymusowej wniesione zostały równocześnie. Sąd Rejonowy wydaje się w ogóle nie zauważać szczególnej regulacji zawartej w art. 626<sup>6</sup> k.p.c. oraz faktu, że w postępowaniu wieczystoksięgowym dniem złożenia wniosku o wpis jest dzień jego wpływu do jednostki organizacyjnej sądu rejonowego, upoważnionej do potwierdzenia przyjęcia korespondencji adresowanej do sądu, a nie dzień nadania przesyłki w polskiej placówce pocztowej (por. np. postanowienie SN z dnia 12 stycznia 1999 r. w sprawie sygn. akt I CKN 969/97, publ. OSNC 1999/9/147).

Analizując zarzut podniesiony w odpowiedzi na apelację, iż orzeczenie o przywróceniu terminu nie podlega zaskarżenia wskazać należy, iż w niniejszej sprawie zastosowanie miał również art. 380 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Z uwagi na fakt, że wpis referendarza sądowego nie utracił mocy, stąd hipoteka przymusowa na rzecz wierzyciela widnieje w księdze wieczystej oraz mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.