

**Sygn. akt II Ca 475/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Ciesielska

Sędziowie : SO Barbara Dziewięcka

SR (del) Hubert Wicik (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2015 roku w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

z udziałem U. S. i A. S.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji K. S. od wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, dokonanej w dniu 22 października 2008 roku, Dz. Kw. / (...)

**postanawia: odrzucić apelację.**

II Ca 475/15

## UZASADNIENIE

W dniu 27 sierpnia 2008 roku o godz. 14.35 do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim wpłynął wniosek wierzyciela (...) Sp. z o.o. w P. o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej w wysokości 3.000.000 złotych w księdze wieczystej numer (...) w oparciu o nieprawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany w dniu 18 sierpnia 2008 roku w sprawie XII Nc 118/08 przez Sąd Okręgowy w Poznaniu. W dniu 29 sierpnia 2008 roku o godz. 8.01 do tej samej księgi wieczystej wpłynęły wnioski oparte na akcie notarialnym z dnia 27 sierpnia 2008 roku zawartym pomiędzy U. i A. S. a ich córką K. S., m.in. dotyczące ujawnienia K. S. jako właścicielki nieruchomości objętej tą księgą. Zarządzeniem z dnia 22 października 2008 roku sporządzono zawiadomienie o dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej, kierując zawiadomienia o dokonaniu wpisów do wnioskodawcy i uczestników U. S. i A. S.. Wnioskodawca i uczestnicy nie wnieśli apelacji od dokonanego wpisu. Zarządzeniem z dnia 8 grudnia 2008 roku sporządzono zawiadomienie o dokonaniu wpisu K. S. jako właścicielki nieruchomości objętej tą księgą wieczystą w miejsce U. i A. S.. Pismem datowanym na 12.05.2014 roku K. S. wniosła o doręczenie jej postanowienia o wpisie hipoteki przymusowej kaucyjnej na rzecz (...) Sp. z o.o. ze względu na to, że nigdy nie doręczono jej tego postanowienia. Wskazała, że w dacie złożenia przez wierzyciela wniosku o wpis hipoteki była już od 3,5 godziny właścicielką tej nieruchomości a nie jej rodzice, dlatego to ona powinna otrzymać zawiadomienie o dokonanym wpisie. Pismem z dnia 21 maja 2014 roku Przewodniczący Wydziału poinformował K. S., że wpis tej hipoteki jest prawomocny i nie jest możliwe doręczenie jego odpisu w celu wniesienia środka odwoławczego. K. S. wniosła zażalenie na to pismo, które zostało odrzucone postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 roku, (...). Sąd Okręgowy w Kielcach na skutek zażalenia K. S., postanowieniem z dnia 4 listopada 2014 roku, II Cz 1257/14, uchylił postanowienie z dnia 30 czerwca 2014 roku i przekazał wniosek K. S. z dnia 12 maja 2014

roku do ponownego rozpoznania Sądowni Rejonowemu w Ostrowcu Świętokrzyskim. W uzasadnieniu wskazał na konieczność merytorycznego rozpoznania wniosku K. S. o doręczenie zawiadomienia o dokonaniu wpisu i ustalenia czy przysługiwał jej status uczestnika tego postępowania. Zarządzeniem z dnia 29 grudnia 2014 roku zawiadomiono K. S. o dokonanym wpisie hipoteki przymusowej DzKw 5104/08 z pouczeniem o apelacji. W dniu 19 stycznia 2015 roku K. S. wniosła apelację od postanowienia o wpisie hipoteki przymusowej kaucyjnej, zarejestrowaną w dniu 21 stycznia 2015 roku, żądając uchylecia postanowienia o wpisie i wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz (...) Sp. z o.o. w P.. Powołała się na nabycie własności nieruchomości w dniu 27 sierpnia 2008 roku o godz. 11.00, uzyskanie własności bez obciążeń, brak tytułu wykonawczego tej Spółki wobec niej, a tym samym brak podstaw do dokonania wpisu tej hipoteki.

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

Apelacja K. S. podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna. K. S. nie przysługuje bowiem status uczestnika postępowania w zakresie wniosku (...) Sp. z o.o. z dnia 27 sierpnia 2008 roku o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do postanowienia Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4 listopada 2014 roku, II Cz 1257/14, stwierdzić należy, że w postanowieniu tym Sąd Okręgowy nie przesądził czy K. S. przysługuje status uczestnika tego postępowania. W uzasadnieniu wskazał na konieczność dokonania w tym zakresie ustaleń przez Sąd Rejonowy, a tym samym ustalenia czy Sąd był zobligowany do doręczenia jej zawiadomienia o dokonanym wpisie. Z dalszego biegu postępowania wynika, że Sąd Rejonowy uznał K. S. za takiego uczestnika, skoro zarządzeniem z dnia 29 grudnia 2014 roku doręczył jej zawiadomienie o dokonanym wpisie z pouczeniem o apelacji.

Oczywistym jest, że decyzja Sądu Rejonowego w postaci uznania K. S. za uczestnika tego postępowania podlega weryfikacji przez Sąd Okręgowy na etapie oceny dopuszczalności przedmiotowej apelacji. Utrwalone jest bowiem stanowisko, że w ramach kontroli dokonywanej w trybie przepisu art. 373 kpc sąd drugiej instancji bada dopuszczalność apelacji także pod względem podmiotowym, a apelację od wpisu może wnieść jedynie osoba, która może być uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego i sytuacji osoby wnoszącej apelację nie zmienia sam fakt zawiadomienia jej przez sąd o dokonanym wpisie (postanowienie SN z dnia 19.04.2006 roku, V CSK 27/06; postanowienie SN z dnia 14.11.2013 roku, IV CZ 89/13).

Oceniając prawidłowość decyzji Sądu Rejonowego o uznaniu K. S. za uczestnika odwołać się należy do utrwalonego i jednolitego stanowiska Sądu Najwyższego, podzielanego przez Sąd Okręgowy w obecnym składzie, w ramach którego wskazuje się, że przepis art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc, jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 510 kpc, a tym samym wyłącza możliwość jego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 26 czerwca 2007 r., SK 29/05, OTK-A 2007/6/54, uchwała Sądu Najwyższego z 7 lipca 2011 r., III CZP 45/10; postanowienia Sądu Najwyższego z 7 listopada 2003 r., II CK 172/02; z 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005/6/108; z 24 maja 2012 r., V CZ 216/12). W ramach tego stanowiska wskazuje się na wąski krąg uczestników postępowania o wpis do księgi wieczystej, węższy niż to miało miejsce w okresie obowiązywania dawnego art. 51 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który posługiwał się szerszym pojęciem „osób, których prawa zostały wpisem dotknięte”. Zgodnie z art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Równie utrwalone jest stanowisko, że ustalanie osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone powinno być dokonywane przy uwzględnieniu stanu księgi wieczystej z chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, w tym jej stanu własnościowego. Oznacza to, że za właścicieli, których prawo jest obciążone na skutek wpisu hipoteki należy uznawać te osoby, które były ujawnione w księdze wieczystej jako właściciele w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki, niezależnie od tego jaki był w tej chwili rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Ustalenie "osób", których prawa zostały wykreślone lub obciążone musi bowiem mieścić się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego, który rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc). Zatem Sąd wieczystoksięgowy w oparciu o treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej w prosty sposób ustala krąg uczestników postępowania i w stosunku do tych podmiotów realizuje

obowiązek o którym mowa w art. 626<sup>10</sup> § 1 kpc (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1981/1/7, z 11 stycznia 2001 r., V CKN 1841/00, OSNC 2001/7-8/113, z 21 marca 2013 roku, III CZ 16/13).

Konsekwencją tego wąskiego pojęcia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego jest przyjmowanie, że jeżeli spadkobiercy osoby, której prawo zostało wykreślone, nie ujawnili swojego prawa w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy realizując obowiązek powiadomienia o dokonanych wpisach uczestników postępowania (art. 626<sup>10</sup> § 1 k.p.c.), powiadomi jedynie wnioskodawcę i osobę, na rzecz której dokonano wpisu. Nie ma także podstaw do pozostawiania dla takich spadkobierców zawiadomienia ze skutkiem doręczenia, skoro nie stają się uczestnikami postępowania (tak w postanowieniu SN z 8.08.2012 roku, III CZP 44/12). Co więcej, 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 także wtedy, gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej i został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym (tak w uchwale SN z 7.07.2010 roku, III CZP 45/10, OSNC 2010/12/164). W tym ostatnim przytoczonym orzeczeniu Sąd Najwyższy analizował właśnie taki sam problem prawny jaki zaistniał w rozważanej obecnie sprawie, chodziło bowiem o wpis obciążenia w sytuacji gdy doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości przez rozpoznanie wniosku o wpis obciążenia i zmiana ta została zgłoszona do księgi wieczystej, ale jeszcze nie dokonana, zaś sąd dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W uzasadnieniu tej uchwały odwołano się również do stanowiska Trybunału Konstytucyjnego zawartego w wyroku z dnia 26 czerwca 2007 r., SK 29/05, (OTK-A Zb.Urz. 2007, nr 6, poz. 54), uznającego, że przepis ten jest zgodny z art. 45 ust. 1 i art. 77 ust. 2 Konstytucji. Zasadniczym celem nowelizacji z dnia 11 maja 2001 r. było usprawnienie i uporządkowanie systemu ksiąg wieczystych w taki sposób, aby odpowiadał potrzebom obrotu, umożliwiał prowadzenie ksiąg w systemie elektronicznym i pozwalał na uzyskanie wpisu niezwłocznie po złożeniu wniosku. Jednym z rozwiązań zmierzających do realizacji tego celu było usprawnienie postępowania m.in. przez ograniczenie kręgu uczestników. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że zaskarżony przepis nie narusza prawa do sądu oraz nie zamyka drogi sądowej dochodzenia praw, zgodnie bowiem z zasadami rządzącymi postępowaniem wieczystoksięgowym służy ono sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości, zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego, przez stworzenie mechanizmów zapewniających niezwłoczne ujawnianie zmian stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych. Z założenia więc postępowanie to służy nie dochodzeniu praw, ale ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Trybunał Konstytucyjny podzielił wyrażony w swych wcześniejszych orzeczeniach pogląd, że nie można uznać za naruszenie prawa do sądu lub zamknięcie drogi sądowego dochodzenia praw sytuacji, w której w danym postępowaniu uprawniony nie ma zapewnionych szerokich gwarancji dochodzenia swych praw, ale w innym postępowaniu przysługuje mu powództwo umożliwiające dochodzenie jego roszczenia.

W przywołanej uchwale III CZP 45/10, Sąd Najwyższy zauważył, w praktyce zdarza się, przede wszystkim ze względu na pozaksięgowy obrót nieruchomości, że inny jest rzeczywisty stan prawny, inny zaś stan prawny ujawniony w księdze wieczystej. Na przykład, sąd dokonując wpisu hipoteki obciąża prawo własności nieruchomości, które przysługuje w istocie osobie nieujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel. Jeżeli jednak wpis ten zgodny jest z treścią księgi, wnioskiem i dołączonymi do niego dokumentami, to niewątpliwie odpowiada prawu, a rzeczywisty właściciel nieruchomości nie może go w tym postępowaniu zakwestionować; **nie przysługuje mu status uczestnika postępowania.** Należy też zwrócić uwagę, że czym innym jest dokonanie wpisu wadliwego, a czym innym wpisu, który powoduje niezgodność rzeczywistego stanu prawnego ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Wadliwość wpisu oceniana jest na podstawie treści księgi wieczystej, wniosku, załączonych do niego dokumentów, a także przepisów regulujących ustrój ksiąg wieczystych oraz postępowanie wieczystoksięgowe; może ona zostać naprawiona w toku postępowania o wpis z inicjatywy uczestników. Niezgodność wpisu natomiast wynika z porównania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może być ona usunięta w postępowaniu o wpis, który doprowadził do jej powstania, ale w odrębnym postępowaniu, przy czym w zależności od charakteru niezgodności w grę wchodzi zwykle postępowanie o wpis lub powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Osoba zatem, której nie przysługuje przymiot uczestnika

postępowania, a której interes został naruszony przez wpis prowadzący do powstania niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dysponuje odpowiednimi instrumentami ochrony jej praw (tak też w uzasadnieniu w/w uchwały SN).

Stanowisko to, ukształtowane już od początku obowiązywania 626<sup>1</sup> § 2 kpc, znalazło dodatkowe „wsparcie” o uchwale 7 sędziów SN z 16.12.2009 roku, III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84, mającej moc zasady prawnej, w pełni podzielanej przez Sąd Okręgowy, zgodnie z którą Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Stanowisko to wynika z przypisania decydującego znaczenia regulacji art. 626<sup>8</sup> kpc, który wskazuje wyraźnie na rolę sądu wieczystoksięgowego, inną niż rola sądu orzekającego w procesie. Z § 1 tego artykułu wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie w granicach wniosku, kluczowe znaczenie ma jednak § 2, stanowiący, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc wynika, że skoro sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem tej księgi, stosowanie więc w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 kpc jest nieuzasadnione. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym, bada się w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego. 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 z chwili złożenia wniosku. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłoby do pozbawienia znaczenia art. 626<sup>6</sup> § 1 kpc. Wobec kategorycznego brzmienia art. 626<sup>6</sup> § 1 kpc sąd nie może, w razie stwierdzenia, że złożone wnioski wzajemnie się wykluczają, dowolnie wybierać, który z nich nadaje się do wpisu, a który, w wyniku pozytywnego załatwienia poprzedniego, do księgi wpisany już nie zostanie. Sąd ma obowiązek dokonać wpisu wniosku wcześniejszego. Odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzanie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnianie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 kpc), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym jest sprzeczne z art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc oraz pomija, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h (tak w uzasadnieniu przywołanej uchwały 7 sędziów). Wynika to z właściwości sądu wieczystoksięgowego, zgodnie z którą rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej sąd ten bada treść tej księgi, co oznacza, że jest związany stanem księgi istniejącym w chwili złożenia wniosku. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze, czyli obejmuje istniejące wpisy w celu ustalenia, czy prawo, które ma być wpisane wywodzi się z prawa poprzednika (postanowienie SN z 25.09.2014 roku, II CSK 727/13).

Dodatkowe „wsparcie” wynikające z tej uchwały 7 sędziów SN polega na tym, że skoro merytoryczne rozpoznanie wniosków musi uwzględniać kolejność wpływu wniosków i chwilę wpływu, to i krąg uczestników postępowania musi być ustalany na tą chwilę i opierany na treści istniejących w tej chwili wpisów do księgi wieczystej. Nie może być zatem tak, jak tego oczekuje K. S., że późniejsze wnioski (tu m.in. wniosek o jej ujawnienie jako właścicielki nieruchomości) będą determinować krąg uczestników postępowania w sprawie wcześniejszego wniosku wpis hipoteki przymusowej na rzecz (...) Sp. z o.o. i rozszerzać go w kierunku oczekiwanym przez skarżącą, sprzecznym z utrwaloną wykładnią art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc. Uczestnikami tego postępowania o wpis hipoteki powinny być i były osoby ujawnione jako właściciele w tej księdze wieczystej w chwili wpływu wniosku o wpis hipoteki. Przysługiwało im prawo do złożenia apelacji od dokonanego wpisu, w tym również z przywołaniem argumentacji jaką obecnie przedstawia K. S., a skoro z prawa

tego nie skorzystały, to przedmiotowy wpis uprawomocnił się. Samej K. S. nie przysługuje status uczestnika tego postępowania, stąd wniesiona przez nią apelacja, jako niedopuszczalna podlega odrzuceniu na podstawie art. 373 kpc w zw. z art. 370 kpc. Dodać należy, że decyzja o odrzuceniu apelacji nie pozbawia K. S. prawa do udowodnienia swoich racji, ale nie w trybie postępowania wieczystoksięgowego, tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, na który to tryb wskazywano w przywołanych wyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego i orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

SSO B. Dziewięcka SSO E. Ciesielska SSR (del) H. Wicik

***II Ca 475/15***

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)