

Sygn. akt II CSK 86/15

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "A."
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
przy uczestnictwie M. R. i P. R.
o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej [...],
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 1 września 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 1 września 2014 r. m. in. uchylił wykreślenie hipoteki nr 10 dokonane przez referendarza sądowego w części odnoszącej się do udziału wnioskodawczyni w określonej nieruchomości wynoszącego ½ i co do tego wniosek oddalił.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od tego postanowienia zawiera zarzut naruszenia art. 365 § 1, 626⁹, 930 § 3, 925 § 1, 628⁸ § 2 k.p.c., art. 31 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), i zmierza do jego uchylenia w zaskarżonym zakresie oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykreślenie hipoteki w związku z przysądzeniem wierzycielowi własności obciążonej nieruchomości może nastąpić na podstawie postanowienia Sądu o przysądzeniu własności i planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji, względnie na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia w gotówce (art. 1003 k.p.c.). Postanowienie Sądu odpowiadające treści art. 1003 k.p.c. stanowi dowód wygaśnięcia hipoteki, ale jednocześnie powstania na miejscu hipoteki prawa wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia się z ceny nabycia (art. 1000 § 1 k.p.c.). Rzeczą sądu egzekucyjnego jest rozważenie, czy i jakie osoby, oprócz wierzyciela egzekwującego i dłużnika, powinny być uczestnikami postępowania egzekucyjnego (art. 922, 927 k.p.c.), czy i jacy dalsi wierzyciele powinni być objęci planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji (art. 1035, art. 1036 w zw. z art. 1024 § 1 pkt 5 i 1025 § 1 pkt 6 k.p.c.), czy wierzyciel przejmujący nieruchomość może dokonać potrącenia całej wierzytelności wzajemnej, oraz jakiej treści postanowienie o przysądzeniu powinno być wydane. W przypadku, gdy postanowienie Sądu egzekucyjnego zawiera treść odpowiadającą dyspozycji art. 1003 k.p.c. stanowi dokument urzędowy (art. 244 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), który jest podstawą wykreślenia hipoteki (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Brak takiego dokumentu przesądza o niemożności uwzględnienia wniosku o wykreślenie hipoteki i to również wtedy, gdy z innych okoliczności, niż wynikające z treści wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej, mogłoby wynikać, że hipoteka wygasła lub nie powstała. W postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis Sąd tych innych okoliczności nie rozważa. W szczególności, nie rozstrzyga sporów, co do kolizji interesu uprawnionego z wpisu hipoteki z interesem wierzyciela egzekucyjnego, nie ocenia podstaw ani skutków ewentualnego wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych związanej ze wzmianką, ani nie dokonuje ustaleń, co do rzeczywistego stanu nieruchomości w zakresie prawa, którego wpis dotyczy. Kognicja Sądu, ograniczona w art. 626⁸ § 2 k.p.c. (poprzednio - art. 46 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) do badania jedynie treści wniosku, treści oraz formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej realizuje zasadę legalizmu formalnego, który nie zapewnia zgodności prawa ujawnionego lub wykreślonego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a tylko stwarza określone domniemanie prawne (art. 3 ustawy k.w.h.). Kognicja przewidziana w art. 626⁸ § 2 k.p.c. dotyczy także Sądu odwoławczego (por. postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00 - OSNC 2001, nr 12, poz. 183). Jeżeli nieuwzględnienie wniosku o wpis (wpisanie lub wykreślenie) stwarza stan niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, osoba, która ma w tym interes prawny, może wystąpić z powództwem przewidzianym w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wydane w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym orzeczenie, uwzględniające powództwo o wykreślenie hipoteki, jest podstawą realizacji wykreślenia na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy k.w.h.

Postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 23 lipca 2013 r. o przysądzeniu własności nie zawiera treści określonych w art. 1003 k.p.c. w związku, z czym nie mogło być podstawą żądanych wpisów (wykreślenia).

Sąd Okręgowy ocenił to trafnie nie naruszając - wbrew zarzutom skargi kasacyjnej - wskazanych przez skarżącą przepisów postępowania. Stanowisko skarżącej, że Sąd Okręgowy powinien był ocenić prawidłowość prawomocnego wpisu hipoteki nr 10, i przy tej ocenie uwzględnić, że przed jej

ustanowieniem aktem notarialnym z dnia 19 maja 2011 r. doszło w dniu 26 kwietnia 2011 r. do zajęcia nieruchomości poprzez doręczenie dłużnikowi wezwania komornika z dnia 22 kwietnia 2011 r. do zapłaty należności pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości wraz z zawiadomieniem o wszczęciu egzekucji, jak i treść art. 1000 § 1 k.p.c. zd. pierwsze k.p.c., pomija różnicę pomiędzy postępowaniem wieczystoksięgowym o wpis a postępowaniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W okolicznościach niniejszej sprawy wobec braku dokumentu, o którym mowa w art. 1003 k.p.c., wykreślenie mogłoby nastąpić tylko na podstawie orzeczenia Sądu uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zaskarżone postanowienie rozstrzygało tylko o wpisie w postaci wykreślenia hipoteki, a nie o jej prawomocnym wpisaniu. Skarga kasacyjna - ze względów oczywistych - mogła obejmować tylko tę problematykę.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

eb