

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku A. – R. R. M. Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością – O. Spółki Komandytowej z siedzibą
w W.

przy uczestnictwie H. N. AG z siedzibą w H. i K.(Niemcy), E. AG z siedzibą we F.
(Niemcy), H. AG z siedzibą w E. (Niemcy), E. A. z siedzibą w E. (Niemcy) i Banku
Polska Kasa Opieki
Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o wykreślenie ostrzeżenia w księdze wieczystej Nr X.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 grudnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 29 listopada 2011 r.,

odrzuca skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Wnioskodawca domagał się wykreślenia z księgi wieczystej nr X. ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym polegającej na wpisaniu hipotek umownych pod numerem 1-5 i 8-21 jako hipotek łącznych z hipotekami, wpisanymi w księgach wieczystych nr [...], [...],[...] i [...], prowadzonych przez Sąd Rejonowy, podczas gdy księgi te zostały zamknięte. Wskazał, że ostrzeżenie to zostało wpisane z urzędu w dniu 5.06.2009 r. w dziale III księgi wieczystej w sprawie 12845/09.

Wnioskodawca powołał się na art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”), zgodnie z którym wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Według wnioskodawcy orzeczeniami takimi są wpisy hipotek umownych, kaucyjnych łącznych, dokonane przez Sąd Rejonowy do ksiąg wieczystych nr [...],[...] i [...] oraz postanowienie tegoż Sądu z dnia 26.05.2009 r. o umorzeniu postępowania w zakresie dokonania wpisów hipotek do zamkniętych ksiąg wieczystych o numerach [...], [...],[...] i [...]. Zgodnie bowiem z art. 365 k.p.c., prawomocne orzeczenie sądowe wiąże nie tylko strony i sąd który je wydał, lecz również inne sądy, w tym wieczystoksięgowy. Wnioskodawca powołał się również na pojęcie nieruchomości jako przedmiotu hipoteki i na istotę hipoteki łącznej.

Postanowieniem z dnia 27 września 2011 r. Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek. Ustalił, że księga wieczysta Nr X. prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy W. , stanowiącej własność Gminy O. Grunt ten jest przedmiotem użytkowania wieczystego, które to prawo wpisane jest w dziale II księgi wieczystej na rzecz A.-R. R. M. sp. z o.o. – O. spółki komandytowej z siedzibą w W.

W dziale IV tej księgi wieczystej pod numerem 1-5 i 8-21 wpisane są hipoteki umowne na rzecz wierzycieli: H. N. AG z siedzibą w H. i K., E. AG z siedzibą we F.,

H. AG z siedzibą w E., E. AG z siedzibą w E. i Banku Polska Kasa Opieki Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

W dniu 05.06.2009 r. Sąd - działając z urzędu na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c. - wpisał w dziale III księgi wieczystej nr X. ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na wpisaniu hipotek umownych pod numerem 1-5 i 8-21 jako hipotek łącznych z hipotekami, wpisanymi w księgach wieczystych nr [...], [...],[...] i [...], prowadzonych przez Sąd Rejonowy, podczas gdy księgi te zostały zamknięte. Wpis ten zaskarżony został apelacją przez A.-R. R. M. sp. z o.o. – O. spółkę komandytową z siedzibą w W., (k. 8240-8245), którą Sąd Okręgowy, oddalił postanowieniem z dnia 14.10.2009 r. sygn. akt IX Ca 710/09 (postanowienie, k. 8552-8553).

Sąd pierwszej instancji ocenił, że powoływane przez wnioskodawcę okoliczności i zgłaszane zarzuty, w istocie zmierzają do podważenia prawomocnego dokonanego z urzędu wpisu z dnia 5 czerwca 2009 r. w sprawie wszczętej z urzędu 12845/09. Treść hipotek umownych, ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej nr X., nie uległa od czasu wpisania przedmiotowego ostrzeżenia zmianie, tj. nadal w nich widnieje wpis, że hipoteki te są sprzeczne z hipotekami, wpisanymi w księgach wieczystych nr [...], [...],[...] i [...], prowadzonymi przez Sąd Rejonowy, które to księgi wieczyste zostały zamknięte. Nie zmieniają tego faktu okoliczności, na które powołuje się wnioskodawca, tj. że zamknięcie księgi wieczystej ma charakter techniczny.

Wyraził pogląd, że art. 31 ust. 2 u.k.w.h., nie ma w sprawie zastosowania. Reasumując, stwierdził że okoliczności i dowody, na które powołuje się wnioskodawca, nie dają podstaw do dokonania żądanego wpisu. Nadal bowiem istnieje stan niezgodności, o którym mowa w przedmiotowym ostrzeżeniu.

Granice kompetencji sądu wieczystoksięgowego określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wynika zatem z tego unormowania, że Sąd dokonuje jedynie kontroli wniosku i dokumentów, które mają być podstawą wpisu w księdze wieczystej pod względem formalnym

i materialnym. Badaniu w postępowaniu tym nie podlega w szczególności prawidłowość dokonanych prawomocnych wpisów w księdze wieczystej.

Wnioskodawca w apelacji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 29 listopada 2011 r., apelację oddalił. Podniósł, że stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Sąd wieczystoksięgowy obejmuje także swym badaniem ogólne przesłanki rozstrzygnięcia, tj. swoją właściwość miejscową, wymagania formalne wniosku, zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wnioskodawcy, prawidłowość jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika i legitymację do złożenia wniosku.

Poza tym wskazał, że czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62 (OSN II/64, poz. 36). Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje natomiast rozstrzygania jakichkolwiek sporów z zakresu prawa własności ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia.

Według oceny Sądu drugiej instancji wnioskodawca nie wykazał, że stan prawny ujawniony w przedmiotowej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, tj. że hipoteki ujawnione w niej są hipotekami łącznymi.

Tymczasem w dalszym ciągu z treści hipotek ujawnionych w księdze wieczystej wynika, że są to hipoteki łączne, pomimo iż księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości współobciążonych według treści wpisu w księdze

wieczyste nr X. zostały zamknięte. Rzeczywisty stan prawny jest zatem odmienny niż ten stwierdzony w przedmiotowej księdze wieczyste.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez skarżącą A. – R. R. M. sp. z o.o. w O., w której wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarga została oparta na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego skarżący podnieśli obrazę art. 46 § 1 k.c.; art. 76 ust. 3 oraz art. 31 ust. 2 u.k.w.h. W ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego, skarżąca podniosła obrazę art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 378 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnieniem wstępnym wymagającym rozważenia to dopuszczalność w sprawie skargi kasacyjnej. Z powyższych uwag wynika już, że sporny wpis nastąpił przez Sąd z urzędu dnia 05.06.2009 r. na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c., kiedy to ujawnił on w dziale III księgi wieczyste nr X. ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczyste, a rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na wpisaniu hipotek umownych pod numerem 1-5 i 8-21 jako hipotek łącznych z hipotekami, wpisanymi w księgach wieczystych nr [...], [...],[...] i [...], prowadzonych przez Sąd Rejonowy, podczas gdy księgi te zostały zamknięte. Przedmiotem sprawy było więc wykreślenie ostrzeżenia wpisanego z urzędu.

W sprawach wieczystoksięgowych dopuszczalna jest skarga kasacyjna tylko od prawomocnych postanowień co do istoty sprawy, kończących postępowanie w sprawie (art. 519¹ § 1 k.p.c.). Wpis ostrzeżenia, czy jego wykreślenie na podstawie art. 626¹³ zd. 1 k.p.c. jest orzeczeniem, od którego przysługuje apelacja, natomiast od postanowienia sądu drugiej instancji w tym przedmiocie nie przysługuje skarga kasacyjna. Pogląd ten jest jednolicie przyjmowany w literaturze.

Orzeczeniem kończącym postępowanie w sprawie według unormowania zawartego w art. 519¹ § 1 k.p.c. jest rozstrzygnięcie, które dotyczy sprawy poddanej pod osąd, a nie kwestii wпадkowej czy ubocznej (por. np. orzeczenie Sądu

Najwyższego z dnia 14 listopada 1996 r., I CKN 7/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 31). Na gruncie wieczystoksięgowym jest to orzeczenie, którego przedmiotem jest prawo jakie może być ujawnione w księdze wieczystej. Tymczasem istotą ostrzeżenia nie jest rozstrzygnięcie o prawie ujawnianym w księdze wieczystej, lecz urzędowa informacja o tym, że jego wpis jest zgodny, bądź niezgodny, z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis zatem ostrzeżenia, czy jego wykreślenie nie uchyla mocy prawnej wpisanego prawa, lecz wywołuje jedynie wpływ na działanie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1997 r., III CZ 1/97, OSNC 1997, nr 4, poz. 37).

Ostrzeżenia w istocie mają charakter zabezpieczenia przed działaniem rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych i nie wywołują zmian ujawnionych w księdze wieczystej praw podmiotowych. Z tego względu skarga kasacyjna w sprawie o wykreślenie ostrzeżenia dokonanego na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c. jest niedopuszczalna (por. postanowienia Sadu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1997 r., III CZ 1/97, OSNC 1997, nr 4, poz. 37, z dnia 19 maja 2010 r., I CZ 32/10 i z dnia 19 sierpnia 2010 r., IV CSK 51/10).

Dlatego też na podstawie art. 398⁶ § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.