

# POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:**

Przewodniczący - SSO Magdalena Hupa – Dębska

SSO Krystyna Wiśniewska – Drobny

SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 listopada 2017 r.

w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przy udziale (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W.

o wykreślenie hipotek

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 22 maja 2017 r., sygn. Dz. Kw 5067/17

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

SSO Gabriela Sobczyk SSO Magdalena Hupa - Dębska SSO Krystyna Wiśniewska-Drobny

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 maja 2017r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o wykreślenie wpisów hipotek wpisanych na rzecz (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W..

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca wnioskiem z dnia 22 marca 2017 żądał wykreślenia wpisu hipoteki umownej zwykłej na kwotę 1.181.041,18 USD, wpisu hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 236.208,23 USD oraz wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty 15.000.000,00 zł, wszystkich ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...), na rzecz (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., wskazując na brak prawidłowego umocowania osób podpisujących oświadczenia ze strony banku, co zdaniem skarżącego skutkuje tym, że wpisy hipotek, których wykreślenia się domaga zostały dokonane w oparciu o dokumenty, które nie mogą być uznane za poświadczające złożenie przez bank oświadczenia w trybie art. 95 ustawy Prawo bankowe. Wnioskodawca szczegółowo wskazał w uzasadnieniu wniosku, co w jego ocenie przesądza o wadliwości podpisów osób działających w imieniu banku. W konsekwencji zdaniem wnioskodawcy wszystkie wskazane przez niego wpisy powinny być z tego powodu wykreślone.

W dniu 24 kwietnia 2017 r. referendarz sądowy oddalił wniosek.

Wnioskodawca, w dniu 10 maja 2017 r. (data nadania w Urzędzie Poczтовым) złożył skargę domagając się wykreślenia wpisów hipotek zgodnie ze swoim wnioskiem z 22 marca

Sąd Rejonowy wskazał na treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Ustalił, że księga wieczysta Kw nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszkalny nr II, położonej w G. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 184,14 m<sup>2</sup>.

W dziale II ww. ksiąg wieczystych prawo własności wpisane jest na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

W dziale IV księgi wieczystej widnieją wpisy następujących hipotek: hipoteki umownej zwykłej na kwotę 1.181.041,18 USD, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 236.208,23 USD oraz hipoteki umownej łącznej do kwoty 15.000.000,00 zł, wszystkie ujawnione na rzecz (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W..

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j.t. – dalej ukwih), domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd bada zatem prawidłowość dokonania konkretnego wpisu jedynie w sytuacji, gdy został on zaskarżony skargą lub apelacją. Oznacza to, że badaniu pod kątem poprawności jego dokonania podlega wyłącznie wpis nieprawomocny i to jedynie w związku ze złożeniem stosownego środka zaskarżenia.

W ocenie Sądu Rejonowego że w przedmiotowym postępowaniu prawomocne wpisy hipotek nie mogą być podważane jedynie w oparciu o twierdzenia co do istnienia przeszkód do dokonania tych wpisów, gdyż sąd wieczystoksięgowy wiąże domniemanie zgodności ww. wpisów z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd I instancji powołał się w tym zakresie na orzecznictwo Sądu Najwyższego, który stwierdził m.in., że usunięcie rozbieżności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem prawnym jest dopuszczalne tylko na drodze powództwa z art. 10 ukwih (postanowienie SN z 26.03.2014r., V CSK 686/13, LEX nr 1486679). Do usunięcia zaś niezgodności wpisu konstytutywnego (w tym wpisu hipoteki) z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, natomiast jest konieczne samo obalenie wpisu. Jednocześnie zauważyć należy, że wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem, dlatego prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy i nie może być obalone w innym postępowaniu niż w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej (wyrok SN z 04.03.2011r., I CSK 340/10, LEX nr 785271).

Sąd Rejonowy wskazał, że poza kognicją sądu wieczystoksięgowego znajduje się kwestia badania poprawności dokonania prawomocnych już wpisów hipotek, w tym poza kognicją tą znajduje się ponowne dokonywanie oceny dokumentów stanowiących podstawę dokonania wpisów wskazanych we wniosku hipotek, czego w rzeczywistości domaga się skarżący. Jako podstawę oddalenia wniosku Sąd Rejonowy wskazał art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł wnioskodawca, zarzucając naruszenie art. 626<sup>8</sup> §2kpc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd był zobowiązany do zbadania treści wniosku oraz treści księgi wieczystej, a zaniechał tych czynności. Zarzucił też naruszenie art. 626<sup>9</sup>kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na oddaleniu wniosku wobec istnienia ewidentnych podstaw dokonania wykreślenia hipotek. Zarzucił ponadto obrazę prawa materialnego a to art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 95 ust.1 ustawy Prawo bankowe poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że brak jest podstaw do dokonania wpisu (wykreślenia) a dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...) nie stanowią podstawy wykreślenia hipotek wpisanych w tej księdze.

Stawiając te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i wykreślenia wpisów zgodnie z wnioskiem.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że skarżąca spółka w czasie dokonywania wpisów jeszcze nie istniała, stąd nie mogła być uczestnikiem postępowania o dokonanie wpisu. Wskazał na treść art. 95 ust.1 prawa bankowego jako przepis stanowiący podstawę oceny oświadczenia banku jako podstawy wpisu w księdze wieczystej. Powołał postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008r., I CSK 169/08, z którego wynika, że wytoczenie powództwa z art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest konieczne, gdy niezgodność księgi z rzeczywistym stanem

prawnym będzie wykazana na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów. Argumentował, że skoro w aktach księgi wieczystej znajdują się dokumenty wykazane przez wnioskodawcę z których można wywieść, że wpisy hipotek zostały dokonane bez odpowiedniej podstawy prawnej, to należy wpis w toku postępowania wieczysto księgowego usunąć.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżący nie zakwestionował ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, w tym ustalenia co do prawomocności wpisu hipotek, których wykreślenia się domaga.

Składając wniosek o wykreślenie hipotek nie przedstawił jakichkolwiek dokumentów, lecz powołał się na dokumenty złożone jako podstawy wpisu do wniosków wieczysto księgowych dotyczących wpisu tych hipotek. W tamtych postępowaniach Sąd Rejonowy rozpoznając wnioski dokonał oceny tych dokumentów i uznając je za podstawę wpisu dokonał żądanych wpisów.

Art. 626<sup>8</sup>§2 kpc ogranicza kognicję Sądu wieczystoksięgowego do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że po dokonaniu wpisów w księdze wieczystej nie jest możliwe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponowne badanie przy kolejnym wniosku- tym razem o wykreślenie hipoteki tych samych dokumentów. Niewątpliwie nie zostały one dołączone do wniosku o wykreślenie hipoteki, lecz stanowiły załącznik wniosków o dokonanie ich wpisu i stały się podstawą tych wpisów.

Bez znaczenia jest okoliczność, że obecny właściciel nieruchomości nie był uczestnikiem tamtych postępowań o wpis hipoteki. W czasie ich trwania, jak oświadczył sam skarżący, spółka (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie istniała. Nie należała ona zatem w sposób oczywisty do grona podmiotów, które były uczestnikami tamtych postępowań - stosownie do art. 626<sup>1</sup>§2kpc oraz art. 626<sup>1</sup>§5kpc. Nie oznacza to jednak po jej stronie możliwości zgłaszania żądania ponownego badania tych samych dokumentów w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Zasadnie w tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał na powództwo oparte na art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako właściwą drogę prawną do ewentualnego kwestionowania wpisów hipotek.

Skarżący nie może natomiast podważać wpisów już dokonanych w postępowaniu wieczysto księgowym – w drodze wniosku o wykreślenie hipotek bez przedłożenia nowych dokumentów stanowiących podstawę ich wykreślenia.

W przywołanym w apelacji postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008r., I CSK 169/08 Sąd ten wyraźnie wskazuje na możliwość dokonania wpisu, jeżeli zostanie przedstawiony dokument stanowiący podstawę wpisu. W sposób wyraźny wynika to z art. 31 ust.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (ukswih).

Skarżący nie przedstawił takiego dokumentu. Na podstawie wykładni art. 31 ust.2 wywieść można wniosek, że powinien to być nowy dokument przedstawiony po dacie dokonania wpisu, który jest kwestionowany(art. 31 ust.2 w zw.). Wnioskodawca do wniosku nie przedłożył żadnych dokumentów.

Powoływanie przez niego jako podstawy wykreślenia hipotek dokumentów, które stanowiły podstawę wpisu tych hipotek jest niedopuszczalne, gdyż dokumenty te były już przedmiotem oceny w zakończonym wpisem postępowaniu, co zasadnie wskazał Sąd Rejonowy.

Skoro wnioskodawca żadnego nowego dokumentu nie przedstawił, to Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił jego wniosek. Z opisanych przyczyn za niezasadne uznać należało zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 626<sup>8</sup>§2kpc, 626<sup>9</sup> kpc oraz art. 31 ukswih.

***Z tych powodów apelację jako niezasadną oddalono – na podstawie art. 385kpc w zw. z art. 13§2kpc.***

SSO Gabriela Sobczyk SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Krystyna Wiśniewska-Drobny