

Sygn. akt II Ca 1011/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

Sędziowie: SO Mariola Wojtkiewicz

Del. SR Katarzyna Longa

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie T. S.

o wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji z Kw (...)

przy udziale wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. oraz T. G.

na skutek apelacji wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 11 lipca 2013 r., sygn. akt Dz. Kw 9093/13, Kw (...)

postanawia:

I. zmienia zaskarżone postanowienie, w ten sposób, że nakazuje wpisać w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji w sprawach Km 916/11, Km 4152/11, Km 4150/11, Km 452/13 prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie T. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na podstawie wniosku z dnia 25 kwietnia 2013 r. i dołączonych dokumentów w postaci zawiadomień o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwaniu do zapłaty;

II. zasądza od uczestnika T. G. na rzecz wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 60 zł (sześćdziesięciu złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowienie z dnia 13 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. w przedmiocie żądania wpisu wzmianki o toczącej się egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...) w sprawach Km 4150/11, Km 4152/11, Km 916/11, Km 452/13 prowadzonych przeciwko E. K..

Sąd Rejonowy powołując się na treść przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. wskazał, że analiza treści wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów, a przede wszystkim analiza treści księgi wieczystej sprawia, że przedmiotowy wniosek nie może zostać uwzględniony.

Sąd wskazał, że księga wieczysta Kw (...) jest prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), przy czym w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciela wpisano T. G.. Natomiast z załączonych dokumentów - wezwań do zapłaty wynika, że egzekucja jest prowadzona przeciwko E. K..

Wobec braku tożsamości pomiędzy wskazanym we wniosku dłużnikiem, a ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem, w ocenie Sądu Rejonowego zachodzą przeszkody w dokonaniu wpisu i stosownie do przepisu art. 626⁹ k.p.c. wniosek został oddalony.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., zaskarżając postanowienie w całości. Apelujący orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania – art. 930 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że brak jest podstaw do dokonania wpisu, naruszenie przepisu art. 328 § 2 w zw. z art. 361 k.p.c. poprzez brak odniesienia w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia do treści art. 930 § 1 k.p.c. oraz treści załączonych do skargi dokumentów. Wierzyciel wniósł o zmianę postanowienia i uwzględnienie wniosku o wpis wzmianek oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa.

W uzasadnieniu apelujący wskazał, że przeciwko E. K. były prowadzone cztery postępowania egzekucyjne ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Dla lokalu Spółdzielnia prowadzi zbiór dokumentów, w którym były one zaewidencjonowane i ujawnione. Po pierwszej bezskutecznej licytacji, która odbyła się w dniu 25 stycznia 2013 r. wierzyciel w dniu 01 marca 2013 r. złożył wniosek o drugą licytację. W okresie pomiędzy I a II licytacją dłużniczka w dniu 15 marca 2013 r. na podstawie aktu notarialnego rep A 1235/2013 zbyła prawo do lokalu na rzecz T. G.. Zdaniem apelującego stan zadłużenia lokalu był znany zbywcy i nabywcy prawa, gdyż został wskazany w akcie. Sąd jednak nie odniósł się do zapisów wynikających z tego aktu.

Wniosek o ujawnienie toczących się postępowań, złożył zarówno Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie T. S. w dniu 19 kwietnia 2013 r., zaś wierzyciel w dniu 25 kwietnia 2013 r. Podkreślono, że wcześniejsze złożenie wniosków nie było możliwe, gdyż lokal nie posiadał urządzonej księgi wieczystej.

Wnioski zostały oddalone, z argumentacją, że zachodzi brak tożsamości pomiędzy wskazanym we wniosku dłużnikiem a osobą ujawnioną w księdze wieczystej, z którą wierzyciel się nie zgodził.

Podniósł, że Sąd w żaden sposób nie odniósł się w uzasadnieniu postanowienia do przepisu art. 930 § 1 k.p.c. a ponadto nie zastosował go w przedmiotowej sprawie, co miało wpływ na wynik sprawy. Wierzyciel wskazał, że przepis ten został również wskazany w treści skargi.

Zdaniem skarżącego wykładnia literalna tego przepisu, nie pozostawia wątpliwości co do zasadności dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Skarżący powołując się na komentarze i orzecznictwo (uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 02 kwietnia 2004 r. III CZP 12/04) wskazał, że w akcie notarialnym została zamieszczona informacja o toczących się postępowaniach egzekucyjnych. Nabywca miał więc pełną świadomość ich istnienia przed nabyciem lokalu. Brak ujawnienia ostrzeżenia umożliwia aktualnemu właścicielowi T. G. zbycie lokalu i w konsekwencji pozbawienie wierzyciela możliwości egzekucji z tego prawa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności należy odwołać się do przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten określa granice kognicji sądu obu instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może poza ten zakres wykroczyć, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów

i dokonywanie na ich podstawie ustaleń. Powyższa zasada stała się podstawą podjęcia przez Sąd Najwyższy w dniu 16 grudnia 2009 r. uchwały w składzie siedmiu sędziów, w myśl której sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu tej uchwały wyraźnie zostało wskazane, że nie ma podstaw do stosowania przez sąd wieczystoksięgowy art. 316 § 1 k.p.c., który umożliwia i nakazuje sądowi rozpoznającemu sprawę w procesie ocenę całokształtu rzeczy przed wydaniem wyroku. Szczególne unormowanie zawarte w art. 626⁸ k.p.c. zawiera pełną regulację postępowania wieczystoksięgowego, nie tylko postępowania dowodowego, ale także podstaw orzekania.

Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

W niniejszej sprawie badaniu przez sąd wieczystoksięgowy podlegał wniosek wierzyciela i dołączone do niego zawiadomienia o wszczęciu egzekucji i wezwania do zapłaty należności, a nadto treść księgi wieczystej wraz z aktem notarialnym, na podstawie którego urządzono księgę wieczystą dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wnioskiem z dnia 25 kwietnia 2013 r. wierzyciel domagał się wpisu w dziale III księgi wieczystej o nr (...) wzmianki o toczącej się egzekucji z sprawach Km 916/11, (...), Km 4152/11 i Km 452/13.

Wraz z żądaniem wpisu wierzyciel złożył wnioski Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawach Km 4150/11, Km 4152/11, Km 916/11 i Km 453/13, o dokonanie wpisu w zbiorze dokumentów o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, które zostały skierowane do Spółdzielni, z tego powodu, że na chwilę dokonywania zajęcia prawa, nie posiadało ono urządzonej księgi wieczystej.

Sąd wskazuje, iż za w pełni zasadny należy uznać, zarzut, że Sąd wieczystoksięgowy naruszył przepis art. 930 § 1 k.p.c.

Stosownie do tego przepisu rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

Otóż w art. 930 § 1 k.p.c. jest mowa o tym, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Oznacza to, iż jest ono wprawdzie ważne (zwłaszcza w stosunkach między stronami czynności rozporządzającej nieruchomością), ale nie wywołuje żadnych skutków prawnych wobec stron toczącego się postępowania egzekucyjnego. Natomiast w art. 930 § 3 k.p.c. przewidziany jest skutek w postaci nieważności obciążenia nieruchomości po jej zajęciu. Jest to skutek analogiczny jak w art. 930 § 2 k.p.c. w odniesieniu do rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu wraz z nieruchomością. Przepis ten ma charakter materialnoprawny, gdyż przewiduje sankcję naruszenia zawartego w nim zakazu rozporządzania nieruchomością, polegająca na bezskuteczności względnej czynności prawnej, która jest z nim sprzeczna, i to bezskuteczności następującej ex lege bez konieczności wydawania odrębnego orzeczenia. Jest ona uwzględniana z urzędu jako przesłanka innych rozstrzygnięć. Natomiast w art. 930 § 3 k.p.c. (podobnie jak w art. 930 § 2 k.p.c.) przewidziany jest obecnie jeszcze dalej idący skutek, a mianowicie sankcja nieważności.

Niewątpliwie w przedmiotowej sprawie wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego złożenia na mocy art. 924 k.p.c. Sąd Odwoławczy dostrzega, że jako prawo podlegające zajęciu wskazano spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należące do E. K., podczas gdy na dzień złożenia przedmiotowego wniosku w dziale II księgi wieczystej była wpisana T. G.. Jednakże zwraca uwagę, że na moment prawidłowego zajęcia prawa jego właścicielem była E. K.. Sąd Odwoławczy dostrzega, że egzekucja ze spółdzielczego prawa, dla którego została urządzona księga wieczysta Kw nr (...) nadal się toczy i jest na etapie przejęcia prawa przez wierzyciela egzekwującego. Sąd mimo zbycia prawa, stosownie do przepisu art. 930 § 1 k.p.c. podejmuje dalsze czynności.

Podobnie stwierdzić należy, że brak jest podstaw by Sąd wieczystoksięgowy nie stosował się do regulacji przepisu art. 930 § 1 k.p.c. Przepis ten ma skutki erga omnes i co więcej przewiduje bezskuteczność następującą z mocy prawa. Ta bezskuteczność winna być uwzględniana z urzędu jako przesłanka rozstrzygnięcia również Sądu wieczystoksięgowego. Podkreślenia wymaga, że treść księgi wieczystej winna odzwierciedlać aktualny stan prawny danej nieruchomości, czy prawa. Dopiero ujawnienie ostrzeżenia będzie czyniło temu obowiązkowi zadość.

Sąd podkreśla, że zajęcie spółdzielczego własnościowego prawa, co wynika z dokumentów załączonych przez wierzyciela w postaci pism Komornika nastąpiło przed zbyciem prawa, co miało miejsce w dniu 15 marca 2013 r. i tylko z tego względu, że nastąpiło założenie księgi wieczystej nie można odmówić tym czynnościom skuteczności w rozumieniu przepisu art. 925 § 1 k.p.c.

W tych okolicznościach za w pełni zasadny uznać należy zarzut apelującego, iż dłużniczka rozporządziła nieruchomością po jej zajęciu, a tym samym mimo zmiany właściciela prawa, zachodzą podstawy do ujawnienia w dziale III księgi wieczystej wnioskowanego ostrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wydał rozstrzygnięcie reformatoryjne, o czym orzeczono w pkt I postanowienia.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II postanowienia zostało oparte na przepisie art. 520 § 2 k.p.c.