

Sygn. akt II Ca 373/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)

Sędziowie: SO Wiesława Buczek-Markowska

SO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Hurtowni (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

z udziałem M. J.

w przedmiocie wpisu hipotek w dziale IV

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu X Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt (...), Kw (...),

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 373/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Choszczynie, utrzymał zaskarżone wpisy w mocy.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Hurtownia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o:

- wpisanie w księdze wieczystej (...) na swoją rzecz hipoteki do kwoty 500.000 zł na zabezpieczenie płatności ceny za towary zakupione przez W. J. i P. J. w przedmiotowej Hurtowni z terminem spłaty ustalonym na dzień 31.09.2011 r. oraz
- wpisanie w księdze wieczystej (...) na swoją rzecz hipoteki w kwocie 147.795 zł na zabezpieczenie spłaty należności wynikającej z „Umowy handlowej- porozumienia” z dnia 30.08.2010 r. zawartej pomiędzy W. J. i P. J., a wnioskodawcą z terminem spłaty ustalonym na dzień 31.09.2011 r.

Jako dokument na podstawie, którego miały zostać dokonane wpisy wnioskodawca załączył złożone przez M. J. w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. W. „Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki” z dnia 31.08.2010 r. (Rep. A nr (...)).

W dniu 11.07.2013 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Myśliborzu dokonał wpisów zgodnie ze złożonymi wnioskami.

W dniu 17.10.2013 r. uczestniczka M. J. wniosła skargę na dokonane wpisy, w której wniosła o ich uchylenie i oddalenie ww. wniosków.

W skardze zarzucono, iż załączone do wniosku o wpis oświadczenie nie jest oświadczeniem złożonym przez M. J. w dniu 31.08.2010 r. Oświadczenie to jest w oryginalnie podpisanym przez nią akcie notarialnym nr (...) sporządzonym przez notariusza B. W.. Skarżąca podniosła, iż w aktach księgi wieczystej znajdują się dwa protokoły sprostowania tego oświadczenia z dnia 31.08.2010 r. (Rep. A nr (...)) i 25.04.2013 r. (Rep. A nr (...)), które zmieniają jego treść i o ile pierwsze sprostowanie mieści się w ramach dyspozycji art. 80 §4 zd. pierwsze Prawa o notariacie, o tyle drugi protokół sporządzony przez notariusza bez wiedzy uczestniczki zmienia diametralnie oświadczenie woli złożone przez uczestniczkę. Sprostowaniem tym w miejsce oświadczenia M. J. wprowadzono inne oświadczenie, którego ona nie złożyła. Skarżąca podniosła, iż notariusz bezprawnie dodał słowa mające określać na zabezpieczenie, których wierzytelności hipoteki były ustanowione i czynności tej nie można uznać za sprostowanie bowiem nie może ono dotyczyć oświadczeń woli.

Faktycznie złożone przez M. J. oświadczenie woli było natomiast wadliwe, bowiem nie wskazywało wierzytelności, które poszczególne hipoteki miały zabezpieczać i nie mogło stanowić podstawy wpisu hipoteki.

Skarżąca zarzuciła również naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 1 i art. 16 u.k.w.h. wskazując, iż do księgi wpisano dwie hipoteki umowne podczas gdy wniosek zawierał jedynie żądanie wpisania hipotek (bez określenia jakich) przy czym pierwszej „do określonej kwoty”, natomiast drugiej „w określonej kwocie”. Zdaniem skarżącej pod rządami obecnie obowiązujących przepisów nie jest natomiast możliwe dokonanie takich wpisów.

Nadto powołano się na okoliczność, iż żądania zgłoszone we wniosku o wpis były niezgodne z treścią oświadczenia woli uczestniczki, która w 2010 r. oświadczyła, że ustanawia dwie hipoteki: zwykłą i kaucyjną według treści tych praw obowiązujących sprzed nowelizacji, a nie hipotek umownych według aktualnego brzmienia ustawy. Skarżąca wskazała na odmienności w regulacjach dotyczących tych hipotek oraz przepisy przejściowe i w konkluzji wskazała, że skoro hipoteki zwykła i kaucyjna, o których mowa w jej oświadczeniu z dnia 31 sierpnia 2010 r. nie zostały wpisane do księgi wieczystej do dnia 20 lutego 2011 r. to nie powstały i nie można już na podstawie tego oświadczenia wpisać żadnych innych hipotek.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, iż w jego ocenie skarga uczestniczki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy podniósł, iż do wniosku złożonego w niniejszej sprawie dołączono wypis z aktu notarialnego sporządzonego dnia 31 sierpnia 2010 r. przed notariuszem B. W. (Rep. A nr (...)), zawierający złożone przez M. J. oświadczenie o ustanowieniu hipotek: hipoteki kaucyjnej do kwoty 500.000 zł na zabezpieczenie płatności ceny za towary zakupione przez W. J. i P. J. prowadzących działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej (...) w W. w Hurtowni (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z terminem spłaty ustalonym na dzień 31.09.2011 r., oraz hipoteki zwykłej do kwoty 147.795 zł na zabezpieczenie spłaty należności wynikającej z (...) Handlowej - (...) z dnia 30.08.2010 r. zawartej pomiędzy W. J. i P. J., prowadzącymi działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej (...) w W., a Hurtownią (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., z terminem spłaty ustalonym na dzień 31.09.2011r.

Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie przedłożono odpowiedni dokument, który mógł stanowić podstawę wpisu hipotek do księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy zauważył, iż wprawdzie pełnomocnik uczestniczki w skardze podważył prawdziwość treści przedmiotowego aktu notarialnego, jednak zarzut ten nie może zostać zweryfikowany w niniejszym postępowaniu.

Sąd podkreślił, iż zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie można prowadzić szeroko pojętego postępowania dowodowego, które pozwoliłyby ustalić, czy treść aktu dotycząca złożenia przez uczestniczkę oświadczenia jest prawdziwa czy nie.

Skarżąca wskazując na nieprawdziwą treść oświadczenia uczestniczki zawartego w załączonym do wniosku wypisie aktu notarialnego, kwestionuje jednocześnie, w oparciu o art. 80 § 4 Prawa o notariacie, prawidłowość sporządzenia przez notariusza protokołu sprostowania z dnia 25 kwietnia 2013 r., którym treść tą nadano. Sąd I instancji podkreślił, iż wraz z wnioskiem przedłożono jedynie pełny wypis z aktu notarialnego, protokół sprostowania nie został załączony do wniosku jako podstawa wpisu w związku z czym nie powinien podlegać badaniu przez sąd wieczystoksięgowy. Niemniej jednak w związku z tym, że co do zasady podnoszony zarzut związany jest z zagadnieniami omawianymi powyżej Sąd uznał, iż należy przytoczyć dodatkowo tożsamy argument, iż sąd wieczystoksięgowy nie ma możliwości czynienia ustaleń faktycznych w oparciu o osobowe źródła dowodowe, a co za tym idzie nie jest w stanie jednoznacznie ustalić, czy sprostowanie zawiera prawdziwą, czy też nieprawdziwą treść oświadczenia uczestniczki. Sąd Rejonowy nadmienił, iż protokół sprostowania wykonywany jest jednoosobowo przez notariusza i przy tej czynności nie jest ani zabronione ani wymagane stawiennictwo stron aktu. Wprawdzie o treści protokołu sprostowania strona stawająca wcześniej do aktu powinna zostać poinformowana, jednak informacja taka może zostać udzielona w różny sposób. Niezależnie jednak od tego czy strona została poinformowana czy też nie protokół sprostowania sporządzony przez notariusza funkcjonuje w obrocie prawnym dopóki nie zostanie skutecznie podważony. Trudno jednak znaleźć podstawy, aby sąd wieczystoksięgowy miał pozbawiać protokół sprostowania bytu prawnego i oceniać czy dokonane sprostowanie niedokładności odbyło się zgodnie z rzeczywistym stanem faktycznym.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż nawet po sprostowaniu omyłki pisarskiej z pozoru oczywistej, może okazać się, że nowa treść aktu notarialnego nie odpowiada prawdzie. Według Sądu Rejonowego w tym kontekście znamienym jest, iż skarżąca z jednej strony zakwestionowała w ogóle możliwość sprostowania oświadczeń stron, z drugiej jednak strony sama je dopuszcza wskazując, iż pierwsze sprostowanie zawarte w protokole z dnia 31 sierpnia 2010 r. (Rep. A nr (...)) zostało dokonane zgodnie z art. 80 § 4 Prawa o notariacie, a zawierało ono również sprostowanie oświadczenia złożonego właśnie przez M. J. w zakresie istotnej kwestii, a mianowicie kwoty ustanawianej hipoteki. Sąd I instancji zaznaczył, iż na przykładzie sprostowania numeru PESEL uczestniczki oraz jej oświadczenia w zakresie kwoty hipoteki wyraźnie widać, że to co dla osoby stawającej do aktu stanowi sprostowanie oczywistej omyłki nigdy nie będzie oczywiste dla sądu, który nie ma wiedzy co do faktycznego przebiegu czynności notarialnej. Dlatego też w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada, że sąd wieczystoksięgowy opiera się jedynie na treści przedłożonego aktu notarialnego przyjmując, iż strony w nim wskazane stanęły do aktu i złożyły oświadczenia w nim zawarte.

Sąd dodał, iż może badać jedynie czy przedłożony dokument spełnia warunki formalne, o których mowa w art. 92 Prawa o notariacie i następnie czy treść oświadczeń w nim zawartych umożliwia dokonanie wpisu, nie jest natomiast uprawniony do prowadzenia postępowania dowodowego zmierzającego do ustalenia czy wskazane osoby faktycznie stanęły do aktu i czy. W ocenie Sądu Rejonowego ta sama zasada obowiązuje również w stosunku do okoliczności stwierdzonych w protokołach sprostowania, które przybierają formę aktu notarialnego, a zatem odnosi się także do kwestionowanego przez skarżącą protokołu sprostowania z dnia 25 kwietnia 2013 r., co do którego na podstawie samej tylko jego treści, którą może badać sąd wieczystoksięgowy, nie można stwierdzić ażeby był wadliwy czy też w sposób oczywisty naruszał art. 80 § 4 Prawa o notariacie.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, iż jeżeli uczestniczka kwestionuje treść wypisu aktu notarialnego, może ona dokonany wpis podważyć na drodze postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym sąd będzie miał możliwość przeprowadzenia dowodów np. zeznań stron, świadków, opinii biegłych czy też innych dowodów wskazanych przez strony i ustalenia czy uczestniczka złożyła czy też nie złożyła oświadczenia o treści wskazanej w akcie notarialnym.

Skarżąca zakwestionowała poprawność złożonego w niniejszej sprawie wniosku podnosząc, że nie wyszczególniono w nim jaka hipoteka ma zostać wpisana. Sąd zauważył, iż wnioskodawca wskazał, że domaga się ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie należności z umów powołując się na akt notarialny zawierający oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki jako podstawę wpisu, wobec czego należało przyjąć, że wniosek ten w zakresie sprecyzowania żądania nie był obciążony brakiem, który uniemożliwiał nadanie wnioskowi dalszego biegu albowiem wnioskodawca w sposób opisowy wskazał, iż domaga się wpisania hipoteki umownej. Sąd Rejonowy podkreślił, że w doktrynie ugruntowany jest pogląd, iż złożenie wniosku o wpis hipoteki na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości jest uznawane jednocześnie za złożenie przez wierzyciela oświadczenia wchodzącego w skład umowy ustanawiającej hipotekę. Sąd nadmienił, iż wskazuje się, że nawet jeżeli w oświadczeniu właściciela nieruchomości ustanawiającego hipotekę zawarte jest jedynie stwierdzenie, że ustanawia albo ustanowił on hipotekę nie wskazując jaką, oznacza to, iż jest ona umowna, bowiem tylko taką hipotekę można ustanowić, w przeciwieństwie do niej bowiem hipotekę przymusową uzyskuje się.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż główny zarzut odnośnie sformułowania żądania przez pełnomocnika wnioskodawcy skarżąca oparła na tym, iż jej zdaniem pod rządami obowiązujących przepisów niemożliwe jest uwzględnienie złożonego w niniejszej sprawie wniosku o wpis hipoteki „w określonej kwocie”, a dopuszczalne jest jedynie wpisanie hipoteki „do określonej kwoty”. Dodał, iż umknął jednak jej uwadze fakt, że właśnie przed zmianą przepisów powyższe rozróżnienie miało większe znaczenie, natomiast po wprowadzonej nowelizacji stało się nieaktualne. Sąd wskazał, iż art. 68 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed dnia 20 lutego 2011 r. stanowił bowiem, że hipoteka może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej, natomiast art. 102 ust. 1 u.k.w.h. stanowił, iż wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna). Według Sądu Rejonowego, wpisując hipoteki na podstawie wyżej przytoczonych, poprzednio obowiązujących, przepisów do księgi wieczystej, stwierdzenia te były powielane, a zatem wpisywano hipotekę „zwykłą” w kwocie np. 100.000 zł, natomiast hipotekę kaucyjną do kwoty np. 100.000 zł.

Sąd I instancji podkreślił, iż w obecnym stanie prawnym ustawodawca zrezygnował z powyższych sformułowań, wprowadził natomiast nowe pojęcie sumy hipoteki, która oznaczana jest w określonej kwocie pieniędzy i wyznacza granicę do której zabezpieczona jest wierzytelność (art. 68 ust. 2 u.k.w.h.). Ustawa nie mówi już zatem o tym czy hipoteka ma być wpisana „w” czy „do” określonej kwoty, istotne jest jedynie by wskazano jej sumę. Sąd dodał, iż nie ma zatem istotnego znaczenia czy wnioskodawca zażąda wpisania hipoteki „w określonej kwocie”, „do określonej kwoty”, „na określoną kwotę” czy też wskaże, że „kwota hipoteki ma wynosić określoną ilość pieniędzy”, gdyż w każdym z tych przypadków oznacza on bowiem sumę hipoteki tak by była wyrażona określoną kwotą pieniędzy, co świadczy o tym, że spełnia warunki ustawowe decydujące o prawidłowym sformułowaniu wniosku o wpis. Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, iż nie ma przeszkód by „suma hipoteki” była określana również „kwotą hipoteki”, co wynika nie tylko z samej definicji pojęcia sumy hipoteki, która oznaczana jest kwotą pieniędzy, ale również z faktu iż słowa „suma” i „kwota” mają w języku polskim w niektórych przypadkach tożsame znaczenie i jako synonimy używane są zamiennie.

W ocenie Sądu I instancji, podniesione przez skarżącą zarzuty odnośnie sformułowania żądania przez wnioskodawcę nie zdyskwalifikowały zatem złożonego wniosku i nie stanowiły przeszkody do jego rozpoznania i uwzględnienia. Sąd zauważył, iż najistotniejszą podstawą skargi na orzeczenie referendarza podlegającą rozstrzygnięciu było podniesienie argumentu, że na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej i hipoteki zwykłej wpisano hipoteki bez określenia ich rodzaju, a zatem w znowelizowanej formie. Sąd Rejonowy na podstawie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r. (III CZP 45/12, OSNC 2013/4/44, Biul.SN 2012/9/5) stwierdził, iż oczywistym jest, że na podstawie załączonego do wniosku aktu notarialnego w oparciu o wniosek złożony po dniu 20 lutego 2011 r. nie można wpisać ani hipoteki kaucyjnej ani zwykłej.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż kwestia czy na podstawie oświadczenia o ustanowieniu takich hipotek można wpisać dwie hipoteki „nowe” bez wskazanego rozróżnienia nie zostało uregulowane przepisami intertemporalnymi i nie zostało wprost rozstrzygnięte w orzecznictwie. Sąd nadmienił jedynie, iż skoro oświadczenie właścicielki nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) M. J. złożone w dniu 31 sierpnia 2010 r. o ustanowieniu hipoteki zwykłej

i kaucyjnej było ważne albowiem obowiązywały wówczas przepisy normujące tego typu ograniczone prawa rzeczowe, to mimo zmiany przepisów oświadczenie to nie utraciło swojej ważności i nadal jest skuteczne. Dodał, iż skutki jakie oświadczenie to wywołuje obecnie, wynikać będą jednak już z nowych przepisów, co oznacza że wobec likwidacji podziału na hipoteki na zwykłe i kaucyjne, na podstawie jej oświadczenia w obowiązującym stanie prawnym można było wpisać dwie hipoteki „nowe”. Sąd Rejonowy doszedł zatem do przekonania, iż zarzut, że wpis dokonany w księdze wieczystej jest niezgodny z oświadczeniem uczestniczki okazał się bezzasadny, bowiem skutki tego oświadczenia podlegają ocenie według znowelizowanych przepisów.

Sąd I instancji podniósł jednocześnie, iż nawet gdyby na podstawie oświadczenia uczestniczki przed zmianą przepisów wpisano w księdze wieczystej hipotekę kaucyjną i zwykłą to po nowelizacji, treść tych hipotek i tak niezależnie od jej woli zostałaby zmodyfikowana, bowiem hipoteka zwykła w minimalnym, natomiast hipoteka kaucyjna w znacznym stopniu podlegałyby przepisom nowym, o czym stanowią przepisy przejściowe. Sąd podkreślił przy tym, iż ustawodawca nie zdecydował się na zmianę reżimu prawnego już wpisanych hipotek zwykłych w większym stopniu, z uwagi na konieczność ochrony praw nabytych wcześniej przez wierzyciela, w związku z ustanowieniem tego silnego prawa rzeczowego. Również w stosunku do hipotek kaucyjnych zrezygnował np. z przyznania dłużnikowi prawa do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, przez wzgląd na interes wierzycieli hipotecznych z niższym pierwszeństwem, którzy w dacie ustanawiania na ich rzecz hipoteki mogli liczyć na zasadę posuwania się hipotek.

W ocenie Sądu Rejonowego sytuacja prawa uczestniczki w przypadku wpisania hipoteki kaucyjnej na skutek wniosku złożonego przed 20 lutego 2011 r. oraz w przypadku wpisania hipoteki „nowej” na podstawie wniosku złożonego po tym dniu, nie uległa by zatem zasadniczej zmianie, poza tym, że przysługiwało by jej prawo do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, które nie naruszało by już praw wierzycieli z niższym pierwszeństwem albowiem kolejni wierzyciele siłą rzeczy dalsze wnioski mogli by złożyć po dniu 20 lutego 2011 r. Sąd I instancji nadmienił, iż wpisanie hipoteki „nowej” w oparciu o oświadczenie o ustanowieniu hipoteki „zwykłej” nie tylko nie pogarsza sytuacji dłużnika hipotecznego, ale jest to korzystniejsza dla niego forma zabezpieczenia. Dodał, iż bez wpływu na pozycję dłużnika pozostaje między innymi wskazywana przez skarżącego treść art. 681 u.k.w.h. bowiem wskutek technicznego podziału hipoteki przez wierzyciela suma nowopowstałych hipotek nie może być wyższa niż hipoteka dotychczas wpisana.

Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, iż w ustawie o księgach wieczystych w Dziale II Rozdziale I nie funkcjonowało nigdy pojęcie hipoteki „zwykłej”, a określenie to zostało dodane w przepisach dotyczących hipoteki kaucyjnej dla uproszczenia i odróżnienia obu hipotek. Sąd wskazał, iż w ustawie od samego początku funkcjonowało zatem pojęcie hipoteki i hipoteki kaucyjnej, przy czym rodzaj hipoteki zależał nie od wyboru składającego oświadczenie właściciela nieruchomości, ale od wierzytelności które hipoteka miała zabezpieczać. Ustawa bowiem wskazywała jakie wierzytelności mogą być zabezpieczone hipoteką kaucyjną, a jakie „zwykłą” narzucając w ten sposób właścicielowi obowiązek złożenia oświadczenia określonej treści. Według Sądu I instancji, skoro obecnie zlikwidowano powyższy podział i każda wierzytelność może zostać zabezpieczona hipoteką, można na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej i zwykłej w oparciu o wniosek złożony po dniu 20 lutego 2011 r. wpisać po prostu hipotekę, zwłaszcza, że hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe nie zmieniło swojej treści i nadal jest to prawo wierzyciela do zaspokojenia swojej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Sąd Rejonowy zauważył przy tym, iż mocna ekspektatywa hipoteki umownej powstaje na rzecz wierzyciela już od daty złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu zabezpieczenia przez właściciela nieruchomości. Sąd wskazał ponadto, iż oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki zwykłej lub kaucyjnej, które złożono zgodnie z dotychczasowymi przepisami u.k.w.h. przed 20 lutego 2011 r., pozostaje w mocy i wywiera skutki wynikające z nowych przepisów, wobec czego nie można odmówić wpisu hipoteki na podstawie takiego oświadczenia złożonego przed 20 lutego 2011 r. i wniosku o wpis hipoteki „nowej” złożonego po tej dacie.

W ocenie Sądu Rejonowego, odmowa przyjęcia oświadczenia złożonego w oparciu o obowiązujące w dacie jego składania przepisy, jako podstawy wpisu hipoteki według nowych zasad na podstawie wniosku złożonego po wejściu w życie nowelizacji, mogłaby okazać się krzywdząca zarówno dla wierzyciela jak i dłużnika, bowiem przepisy nie

przewidują w tym zakresie możliwości przywrócenia terminu do złożenia wniosku, tak by mógł być traktowany jako złożony przed wejściem w życie nowych przepisów. Sąd I instancji uznał zatem, iż powyższe skutki ocenić należy jako daleko idące, a przede wszystkim niedopuszczalne, bowiem w związku z tym, że brak jest podstaw do odmowy przyznania skuteczności prawnej ważnemu oświadczeniu złożonemu przed dniem 20 lutego 2011 roku, nie można pozbawiać uczestników uprawnienia do dokonania na jego podstawie wpisu prawa, które dalej funkcjonuje w systemie prawnym.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż taka koncepcja zapewnia uczestnikom obrotu odpowiednią pewność prawa i nie uzależnia ich sytuacji ani od działania poczty ani zaistnienia innych zdarzeń losowych a ponadto w najpełniejszym stopniu umożliwia ochronę interesów prawnych stron i zgodna jest z zasadami oceny oświadczeń woli uregulowanych w przepisach intertemporalnych, które przez analogię należy stosować w niniejszym przypadku.

Na powyższe postanowienie uczestniczka wniosła apelację, w której zaskarżyła postanowienie w całości i wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uchylenie wpisów dwóch hipotek w dziale IV księgi wieczystej (...), dokonanych przez referendarza sądowego w dniu 11 lipca 2013 r., a także oddalenie wniosków Hurtowni (...) o wpis tych hipotek, jak również o zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym zwrotu kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżąca zarzuciła postanowieniu:

- naruszenie art. 626 § 1 i 2 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik postępowania, w ten sposób, iż rozpoznając wniosek Hurtowni (...) sp. z o.o. z dnia 9 maja 2009 r. sąd nie zbadał należyście treści wniosku i treści złożonych przy nim dokumentów i nie dokonał wykładni oświadczenia woli zawartego w oświadczeniu M. J. w dniu 31 sierpnia 2010 r., przez co doprowadził do wpisania do księgi wieczystej innych hipotek niż te, które były przedmiotem tego oświadczenia;
- naruszenie art. 626 § 2 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik postępowania, w ten sposób, iż rozpoznając ww. wniosek sąd wieczystoksięgowy nie przeprowadził koniecznej w takim przypadku analizy protokołu „sprostowania” (Rep. A Nr (...)), sporządzonego przez notariusz B. W. w S. (Dz.kw. (...)), i w konsekwencji nie dostrzegł, że czynność sprostowania dokonana tym protokołem była sprzeczna z prawem, a zatem nieważna i materialnoprawnie bezskuteczna;
- naruszenie art. 32 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, mające istotny wpływ na wynik postępowania, poprzez dokonanie wpisu hipotek na podstawie sporządzonego 30 kwietnia 2013 r. wypisu Rep. A Nr (...) aktu notarialnego Rep. A (...), nie zawierającego prawidłowego i skutecznego oświadczenia właścicielki o ustanowieniu tego prawa.

W uzasadnieniu apelująca powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r. (II CSK 570/12) stwierdziła, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie może być rozumiany w sposób sprowadzający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji jedynie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych, a sąd wieczystoksięgowy uprawniony jest także do przeprowadzenia oceny skuteczności materialnoprawnej umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu.

Apelująca doszła do przekonania, iż Sąd Rejonowy powinien był zbadać, czy czynność sprostowania, dokonana przez notariusza protokołem Rep. A Nr (...), nie była sprzeczna z prawem (w tym z art. 80 § 4 Prawa o notariacie). Sąd I instancji zbadania tego zaniechał, zasłaniając się brakiem kognicji, co w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego należy uznać za nieprawidłowe.

W ocenie apelującej, Sąd I instancji nie dostrzegł także, iż pomiędzy treścią wniosku o wpis hipotek a treścią oświadczenia o ich ustanowieniu z dnia 31 sierpnia 2010 r., nawet w wersji „uzupełnionej” z naruszeniem prawa przez

notariusza, występuje niezgodność. Albowiem wniosek nie zawierał prawidłowych oznaczeń obu hipotek: „hipoteka kaucyjna” oraz „hipoteka zwykła”.

Apelująca zwróciła uwagę, iż Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca domaga się wpisania hipoteki umownej, w związku z czym powinien dostrzec, czego nie zrobił, że oświadczenie zawarte w wypisie aktu notarialnego przedłożonego przez wnioskodawcę, nie dotyczy dwóch takich samych hipotek umownych, lecz dwóch różnych hipotek, tj. hipoteki zwykłej oraz hipoteki kaucyjnej, mających odmienną treść i oferujących różny zakres zabezpieczenia, co już powinno wystarczyć do oddalenia wniosku.

Skarżąca stwierdziła, iż zupełnie nieadekwatny do stanu faktycznego niniejszej sprawy jest użyty przez Sąd pogląd doktryny, że złożenie wniosku o wpis hipoteki na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości uznawane jest za złożenie przez wierzyciela oświadczenia wchodzącego w skład umowy ustanawiającej hipotekę. Zdaniem apelującej jest to możliwe jedynie wówczas gdy oświadczenie wierzyciela jest zgodne z oświadczeniem dłużnika. Skarżąca podkreśliła, iż dłużnik wyraźnie oświadczył, że jego wolą jest ustanowienie dwóch różnych hipotek, zwykłej oraz kaucyjnej, przy czym oświadczenie to zostało złożone pod rządami przepisów obowiązujących sprzed nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a więc siłą rzeczy nie mogło być wolą M. J. ustanowienie dwóch identycznych treściowo hipotek jednolitych. Apelująca dodała, iż jak ustalił sam Sąd I instancji, wniosek wierzyciela, a zatem także jego oświadczenie wchodzące w skład umowy o ustanowienie hipoteki, dotyczyło dwóch identycznych hipotek jednolitych, natomiast nie dotyczyło dwóch różnych hipotek - kaucyjnej i zwykłej, co oznacza, że nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy ustanowienia nowych hipotek jednolitych.

Apelująca zaznaczyła, iż rozważania językowe Sądu Rejonowego na temat czy hipoteka w określonej wysokości może być również hipoteką do określonej wysokości nie są trafne, albowiem problem nie tkwi wyłącznie w słowach „w” oraz „do”.

Skarżąca przedstawiła różnice pomiędzy „starymi” hipotekami kaucyjną i zwykłą oraz „nową” hipoteką umowną (jednolitą), wskazując, iż z tego zestawienia wynika, że różnice pomiędzy tymi prawami nie sprowadzają się do nieistotnych szczegółów, gdyż „stare” hipoteki są innymi prawami niż nowa hipoteka jednolita, co oznacza, że aby w braku zgodnych oświadczeń woli stron oświadczenia o ustanowieniu hipotek „starych” zamienić w oświadczenia o ustanowieniu „nowych” hipotek, potrzebna byłaby przynajmniej ingerencja ustawodawcy. Apelująca podkreśliła, iż przepisy przejściowe nie przewidują takiej transformacji oświadczeń woli, bowiem odnoszą się do hipotek powstałych, a zatem wpisanych przed 20 lutego 2011 r. do ksiąg wieczystych.

Skarżąca podniosła, iż powołane zarówno przez nią, jak i przez Sąd uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r. (III CZP 45/12) rozstrzygnęła negatywnie kwestię możliwości wpisania „starej” hipoteki zwykłej na podstawie wniosku złożonego do sądu po dniu 20 lutego 2011 r., przy czym Sąd Najwyższy rzeczywiście marginalnie wskazał, że należy odróżnić kwestię zachowania skuteczności określonych czynności prawnych dokonanych pod rządami starego prawa od skutków, jakie one wywołują pod rządami nowych regulacji prawnych. Według apelującej, Sąd I instancji wysnuł na tej podstawie zupełnie błędną teorię, że skoro oświadczenie M. J. złożone dnia 31 sierpnia 2010 r. o ustanowieniu hipoteki zwykłej i kaucyjnej było ważne, to mimo zmiany przepisów oświadczenie to nie utraciło swojej ważności i nadal jest skuteczne.

Apelująca zauważyła także, iż cytowane przez Sąd przepisy przejściowe, zawarte w ustawie wprowadzającej Kodeks cywilny, tudzież przepis art. 116 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie mają swojego odpowiednika w przepisach ustawy zmieniającej z dnia 26 czerwca 2009 r., wobec czego nie można przywołanych przez Sąd przepisów stosować w niniejszej sprawie. Skarżąca dodała, iż nawet gdyby takie stosowanie w drodze daleko idącej analogii było dozwolone, to należy zauważyć, że niedokończona czynność prawna podjęta przez M. J. 31 sierpnia 2010 r. nie może być skuteczna, jeżeli nie została dokończona przed zmianą przepisów, a taki właśnie jest wydzwitek przywołanego orzeczenia Sądu Najwyższego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki okazała się niezasadna.

Na wstępie należy przypomnieć, iż na gruncie art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Cytowany przepis określa zakres kognicji zarówno sądu wieczystoksięgowego, jak również Sądu II instancji rozpoznającego środek zaskarżenia wniesiony od wpisu. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy bada jedynie, czy w świetle wniosku i załączonych do niego dokumentów wpis lub jego odmowa przez sąd wieczystoksięgowy była uzasadniona (vide: postanowienie SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04 oraz z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 427/10)

Jak już wyżej wskazano, sąd oceniając zasadność wpisu bada jedynie treści i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż „Zdarzenie mające stanowić podstawę wpisu powinno być badane przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem skuteczności materialnoprawnej. (...) ocena skuteczności materialnoprawnej danego zdarzenia odbywać się musi jedynie w oparciu o treść i formę dokumentów dołączonych do wniosku o wpis, a możliwość dalszego dociekania, z wykorzystaniem innych środków dowodowych, jest wykluczona.” (postanowienie SN z dnia 7 marca 2013 r. IV CSK 414/12). W innym orzeczeniu wskazano, że „Ograniczony charakter kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala mu na prowadzenie badania w kierunku poznania stanu faktycznego, wobec czego sąd ten - nie mając uprawnień do prowadzenia postępowania dowodowego - nie może weryfikować danych twierdzonych przez strony” (postanowienie SN z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 41/10).

Jak słusznie zauważyła apelująca, sąd wieczystoksięgowy, oceniając skuteczność materialnoprawną danej czynności prawnej, dokonuje wykładni oświadczeń zawartych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu. Co istotne jednakże, wykładni tej jak wskazuje Sąd Najwyższy, dokonuje się „jedynie na podstawie tekstu dokumentu i treści księgi wieczystej; nie przeprowadza się innych dowodów, w szczególności nie wysłuchuje się stron czynności prawnej dla ustalenia ich zgodnego zamiaru i celu umowy” (postanowienie SN z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11).

W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego nie ulega wątpliwości, iż sąd wieczystoksięgowy z urzędu bada również, czy mająca stanowić podstawę wpisu czynność prawna jest zgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (por. postanowienie SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08). Stosownie bowiem do dyspozycji art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu jej obejście jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, polega na tym, że indywidualne i konkretne postępowanie, wynikające z czynności prawnej, koliduje z generalną i abstrakcyjną normą, wynikającą z ustawy, przez to że nie respektuje zakazu ustawowego, nie zawiera treści lub innych warunków objętych nakazem normy prawnej, jego cel jest sprzeczny z tą normą, treść czynności sprzeciwia się naturze stosunku prawnego lub ma na celu obejście nakazu lub zakazu przewidzianego normą (wyrok SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10). Ocenie tej, podlega wyłącznie zgodność z ustawą treści i celu czynności prawnej (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 25 lutego 2010 r., I ACa 96/10).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż słusznie Sąd I instancji w oparciu o złożony wniosek i załączone dokumenty utrzymał w mocy dokonany przez referendarza sądowego wpis dwóch hipotek umownych na rzecz wnioskodawcy w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem własności uczestniczki.

Sąd Odwoławczy stanowczo podkreśla, iż ocena zasadności przedmiotowego wniosku mogła być dokonana wyłącznie poprzez analizę wniosku oraz wykładnię zawartych w załączonym do wniosku akcie notarialnym z dnia 31 sierpnia 2010 r. (rep. A nr (...)), a zawierającym oświadczeniu M. J. o ustanowieniu hipoteki.

Podkreślenia wymaga, iż nie mogła być przedmiotem rozważań w niniejszym postępowaniu kwestia skuteczności czy prawidłowości dokonanych przez notariusza B. W. sprostowań pierwotnego tekstu aktu notarialnego. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż do wniosku o ustanowienie hipotek na nieruchomości uczestniczki załączony został przez

wnioskodawcę jedynie odpis aktu notarialnego zawierający oświadczenie uczestniczki o ustanowieniu hipoteki, z już nianiesionymi poprawkami. Wnioskodawca nie załączył pierwotnego tekstu aktu notarialnego, ani protokołów, na podstawie których notariusz dokonywała sprostowań aktu notarialnego z dnia 31 sierpnia 2010 r. Już chociażby z tego względu, z uwagi na ograniczenie przez ustawodawcę badania wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowy wyłącznie do załączonych dokumentów, nie jest możliwym dokonywanie oceny zasadności wniosku w oparciu o dokumenty doń nie załączone.

Pomijając nawet powyższe, słusznie Sąd I instancji uznał, iż nie jest możliwym w przedmiotowym postępowaniu, w kontekście ustalenia rzeczywistej treści oświadczenia uczestniczki, dokonywanie oceny skuteczności czy prawidłowości sporządzonych przez notariusz B. W. sprostowań aktu notarialnego rep. A nr (...). Zdaniem Sądu Odwoławczego powyższe dalece wykracza poza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd nie jest w stanie, li tylko i wyłącznie w oparciu o teksty aktów notarialnych - rep. A nr (...) (w jego pierwotnej wersji), rep. A nr (...) (protokół sprostowania), rep. A nr (...) (protokół sprostowania) - ustalić, czy dokonywane sprostowania w sposób rzeczywisty odzwierciedlają treść złożonego przez uczestniczkę w dniu 31 sierpnia 2010 r. oświadczenia czy też nie. Wymagałoby to bowiem przeprowadzenia postępowania dowodowego, w tym przesłuchania osób będących obecnymi w trakcie składania oświadczenia, co zaś z uwagi na kognicję sądu wieczystoksięgowego, jest wykluczone.

Skoro wnioskodawca załączył akt notarialny uwzględniający dokonane sprostowania, a przy tym ważność tychże sprostowań nie została dotychczas skutecznie podważona, nie istnieją w ocenie Sądu II instancji podstawy do tego, by odmówić załączonemu do wniosku odpisowi aktu notarialnego mocy dokumentu urzędowego i kwestionować prawdziwość zawartego w nim oświadczenia.

W ocenie Sądu II instancji, nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawca uczynił za dość wymogom dotyczącym formy i treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Stosownie do dyspozycji art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa. Z uwagi na treść art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c. oświadczenie takie winno zostać złożone w formie aktu notarialnego.

W niniejszej sprawie, do wniosku z dnia 09 maja 2013 r. załączono przewidziany przepisami prawa dokument, w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 31 sierpnia 2010 r. przed notariuszem B. W. (rep. A nr (...)), w którym to zawarte zostało oświadczenie uczestniczki M. J.. Z oświadczenia tego wynika, iż uczestniczka na prawie własności przysługującej jej nieruchomości (KW (...)) ustanowiła na rzecz wnioskodawcy: 1) hipotekę kaucyjną do kwoty 500.000 zł na zabezpieczenie wskazanych wierzytelności; 2) hipotekę zwykłą w kwocie 147.795 zł na zabezpieczenie wskazanych wierzytelności. W ocenie Sądu Okręgowego analiza treści, jak i celu oświadczenia M. J. nie prowadzi do wniosku, iżby sprzeciwiało się ono ustawie, zatem nie sposób uznać przedmiotowej czynności prawnej za bezwzględnie nieważną (art. 58 § 1 k.c.).

Zdaniem Sądu II instancji nie sposób również przychylić się do zarzutów apelującej, iż Sąd I instancji nie zbadał należycie wniosku i załączonych dokumentów, których analiza prowadziłyby w ocenie skarżącej do konstatacji o nie zasadności wniosku o wpis hipotek.

Z załączonego oświadczenia zawartego w treści aktu notarialnego wynika, że wolą uczestniczki było ustanowienie na rzecz wnioskodawcy: „hipoteki kaucyjnej do kwoty 500.000 zł” oraz „hipoteki zwykłej w kwocie 147.795 zł” na zabezpieczenie wskazanych w tym oświadczeniu wierzytelności. W treści wniosku z dnia 09 maja 2013 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż wnosi o dokonanie w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej własność uczestniczki wpisu „hipoteki do kwoty 500.000 zł” oraz „hipoteki w kwocie 147.795 zł” na zabezpieczenie wskazanych wierzytelności.

Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, nie określenie przez wnioskodawcę, o jaki typ hipoteki wnosi, nie stanowi braku uniemożliwiającego sprawie nadanie biegu o którym mowa w przepisie art. 130 § 1 k.p.c. Należy mieć bowiem na względzie, iż na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, możliwe jest ustanowienie hipoteki umownej lub przymusowej, przy czym hipotekę przymusową można ustanowić wyłącznie w wypadkach przewidzianych w

treści przepisów art. 109 i 110 u.k.w.h. Zatem skoro z treści przedmiotowego wniosku wynika, że hipoteka ma być ustanowiona celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umów, a przy tym przypadek ten nie jest objęty dyspozycją w/w przepisów, to przyjąć należało, iż wnioskodawca wnosił w istocie o ustanowienie hipotek umownych, gdyż jedynie o takie mógł wnosić.

Bez znaczenia w okolicznościach przedmiotowej sprawy - dla oceny prawidłowości dokonanego wpisu - jest również fakt, iż w treści oświadczenia o ustanowieniu hipoteki uczestniczka wskazała, że ustanawia na rzecz wnioskodawcy „hipotekę kaucyjną” oraz „hipotekę zwykłą”. Myli się apelująca twierząc, iż z uwagi na fakt, że ustanowienie tego typu hipotek nie było już możliwe w chwili dokonywania wpisu, oświadczenie uczestniczki uznać należało za nieważne i nie mogące stanowić podstawy wpisu.

W tym kontekście Sąd II instancji wskazuje, iż w wyniku wejścia w życie ustawy nowelizującej z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece o raz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 1313, poz. 1075), z dniem 20 lutego 2011 r. zniesiono podział między hipoteki kaucyjne i zwykłe. Z tym też dniem, niedopuszczalne stało się ustanowienie hipotek określanych jako „kaucyjne” lub zwykłe”, zaś możliwe odtąd było wyłącznie ustanowienie „hipoteki umownej” albo - w przypadku zaistnienia ku temu stosownej przesłanki ustawowej – „hipoteki przymusowej”.

Wskazać należy, iż powstanie hipoteki, stanowi złożone zdarzenie prawne, które składa się z dwóch odrębnych czynności, tj. pierwszej, polegającej na złożeniu przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz drugiej, polegającej na dokonaniu konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (hipotek powstaje dopiero w momencie dokonania wpisu – art. 67 u.k.w.h.). Obie te czynności, co zrozumią, mogą nastąpić w odstępie czasowym, podczas to którego, może mieć miejsce zmiana prawa materialnego wpływająca istotny sposób na ocenę skutków prawnych zaistniałego zdarzenia.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 września 2012 r. (sygn. III CZP 45/12), „zgodnie z postulowanymi w nauce prawa metodami rozwiązywania zagadnień intertemporalnych, skutki złożonego zdarzenia prawnego powinny podlegać ocenie według przepisów prawa materialnego obowiązującego wówczas, gdy ziścił się ostatni element tego zdarzenia zależny od woli uczestników”. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należało, iż ocena skutków prawnych czynności złożonej, polegającej na ustanowieniu hipotek, winna nastąpić według prawa materialnego obowiązującego w dacie dokonywania wpisu – tj. w niniejszej sprawie, według stanu prawnego istniejącego po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 26 czerwca 2009 r.

Dalej w uzasadnieniu cytowanego wyżej orzeczenia Sąd Najwyższy podkreślił, iż „należy odróżnić kwestię zachowania skuteczności określonych czynności prawnych dokonanych pod rządem starego prawa od zagadnień skutków, jakie wywołują pod rządem nowych regulacji prawnych. Z art. XXXIX p.w.k.c. wynika, że dokonane przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego czynności prawne mające za przedmiot przeniesienie, obciążenie, zmianę treści lub pierwszeństwa praw rzeczowych są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym. Podobną regulację zawiera także art. 116 ust. 2 u.k.w.h., według którego czynności dokonane przed dniem wejścia w życie tej ustawy są skuteczne, jeżeli nie naruszały przepisów dotychczasowych. Jednakże mimo to, czynności, o których mowa, wywołują po dniu wejścia w życie, odpowiednio, kodeksu cywilnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skutki wynikające już z nowych przepisów, o czym stanowi art. XXXIII p.w.k.c. oraz art. 117 u.k.w.h., nakazując oceniać według "nowego prawa" treść tak powstałych praw rzeczowych”.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należało, że podnoszona przez apelującą okoliczność, iż w dacie składania przez nią oświadczenia o ustanowieniu hipoteki nie było możliwości ustanowienia „hipoteki umownej”, nie ma wpływu na ocenę ważności złożonego przez nią uprzednio oświadczenia. Nie ulega bowiem w ocenie Sądu Odwoławczego wątpliwości, iż oświadczenie M. J. złożone w dniu 31 sierpnia 2010 r. jest ważne i skuteczne, a jedynie skutki jakie ono wywoła, będą wynikać z przepisów obowiązujących w dacie dokonywania wpisu, tj. będzie ono skutkowało wpisaniem do księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz wnioskodawcy, odpowiadającego swą treścią prawu, którego ustanowienie objęte było wolą uczestniczki.

Reasumując, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż słusznie Sąd I instancji utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany postanowieniem referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Myśliborzu Z Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. z dnia 11 lipca 2013 r. Analiza przedmiotowego wniosku o wpis w księdze wieczystej nieruchomości uczestniczki hipoteki na rzecz wnioskodawcy, jak również załączonego do niego aktu notarialnego obejmującego oświadczenie uczestniczki o ustanowieniu hipoteki, prowadzi do konstatacji, iż ziszczyły się przesłanki uzasadniające dokonanie zaskarżonego wpisu.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.