

Sygn. akt II Ca 597/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2015 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku W. D.

z udziałem (...) Oddział w T.

o wykreślenie hipoteki

na skutek apelacji wnioskodawcy W. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 8 lipca 2015 r., sygn. akt (...)

postanawia: oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 597/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych po rozpoznaniu sprawy z wniosku W. D.

z udziałem (...) Oddział w T. o wykreślenie wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej (...) postanowił oddalić wniosek.

Podstawą rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W niniejszej sprawie wnioskodawca złożył wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej w kwocie 132.180 zł oraz wzmianki o toczącej się egzekucji powołując się na prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości wydane przez Sąd Rejonowy w Radomsku w dniu 2 kwietnia 2010 roku w sprawie egzekucyjnej I Co 2563/09 dla której to nieruchomości jest założona księga wieczysta (...). Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 5 maja 2010 roku. Wnioskodawca złożył wniosek o wpis swego prawa własności co do nabytej nieruchomości dopiero w dniu 16 grudnia 2014 roku, a wpisu dokonano w dniu 11 lutego 2015 roku.

Tymczasem wcześniej (...) Oddział w T. wnioskiem nr (...) z dnia 5 kwietnia 2013 roku wystąpił o wpis w przedmiotowej księdze hipoteki przymusowej w wysokości 132.180 zł z tytułu przysługującej wierzytelności wobec M.

B., poprzedniego właściciela działek, które nabył W. D. na podstawie licytacji sądowej. Wpis hipoteki nastąpił w dniu 24 kwietnia 2013 roku, a więc przed ujawnieniem prawa własności W. D..

Tymczasem tylko hipoteka wpisana do czasu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa i w jej miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Wierzyciele takich hipotek mogą powoływać się na istniejącą hipotekę i brać udział w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 2011-09-21 w sprawie I CSK 32/11 LEX nr 1096027 „ Hipoteki nie wpisane jeszcze do księgi wieczystej w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, a wpisane dopiero po tej dacie, nie są objęte hipoteką art. 1000 § 1 i art. 1003 § 2 k.p.c., nawet jeżeli wniosek o ich wpis został złożony przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności. Przepis art. 1003 § 2 w zw. z art. 1000 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, nawet jeżeli wniosek o wpis hipoteki został złożony przed tą datą. Podstawą wykreślenia takiej hipoteki z księgi wieczystej nie może być zatem postanowienie o przysądzeniu własności.

W tych warunkach na podstawie art. 1003 § 2 w zw. z art. 1000 § 1 k.p.c. i art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. Sąd wniosek oddalił.

Na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca może wystąpić do (...) Oddział w T. aby ten złożył wniosek o wykreślenie wskazanej hipoteki, a przeciwnym razie wnioskodawca może wystąpić z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia w części dotyczącej odmowy wykreślenia hipoteki przymusowej złożył wnioskodawca.

W środku zaskarżenia wskazywał, iż dopuszczono się błędu przy wpisie wymienionej w skardze hipoteki gdyż wpisano hipotekę innej osobie niż osoba na której ciążyły wierzycielności. Dodał ponadto , że dopełnił wszelkich obowiązków dbałości o swoje interesy albowiem została dokonana zmiana właściciela w ewidencji gruntów i nastąpiło to jeszcze przed złożeniem wniosku o wpis hipoteki.

Z intencji apelacji wynika, iż skarżący wnosi o zmianę zaskarżonego postanowienia i wykreślenie hipoteki przymusowej (...)

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest bezzasadna.

Skarga apelacyjna wnioskodawcy koncentruje się w zasadzie na błędnym - w ocenie skarżącego - rozstrzygnięciu Sądu w zakresie oddalenia jego wniosku o wykreślenie wpisu hipoteki przymusowej wpisanej na rzecz (...) Oddział w T.. Skarżący podkreśla ,iż nabył nieruchomość w drodze licytacji komorniczej, a zatem bez jakichkolwiek obciążeń w związku z tym powołując się na postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości wnosił o wykreślenie hipoteki. Podkreślił dodatkowo, iż w sposób dostateczny zabezpieczył swoje interesy bowiem została dokonana zmiana właściciela w ewidencji gruntów.

Tymczasem należy pamiętać, iż wnioskodawca po formalnym nabyciu nieruchomości w drodze licytacji nie złożył wniosku o ujawnienie swojej własności w księdze wieczystej. Powyższe spowodowało to, że po prawie 3 latach od prawomocnego przysądzenia własności, na rzecz wnioskodawcy (...) Oddział w T. wpisał na nieruchomości - która w księdze wieczystej w dalszym ciągu figurowała nad M. B. - hipotekę przymusową w wysokości około 132.180 zł. Rację ma skarżący, iż pracownicy ZUS powinni mieć wiedzę, że nieruchomość dłużnika została już sprzedana jednakże z drugiej strony zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz.707 ze zm.) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Księgi wieczyste winny zatem odzwierciedlać rzeczywisty stan prawny nieruchomości. M. B. w rejestrach

tych (w księdze wieczystej) nadal figurował jako właściciel. W takiej sytuacji (...) będąc przekonany, że nieruchomości po trzech latach po raz kolejny znalazła się w rękach dłużnika M. B. złożył odpowiedni wniosek o wpisanie hipoteki przymusowej na przedmiotowej nieruchomości i uzyskał odpowiedni wpis.

Sąd wieczystoksięgowy po ujawnieniu wnioskodawcy jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej nie był jednocześnie uprawniony do wykreślenia wpisanej wcześniej (ale po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności) hipoteki przymusowej.

Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podziela powołane przez Sąd I instancji stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 20 września 2011 roku I CSK 32/11 , że tylko hipoteka wpisana do czasu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa i w jej miejsce powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Zdaniem wnioskodawcy podstawą wykreślenia hipoteki było postanowienie o przysądzeniu własności. Oczywistym jest, że taką podstawę postanowienie to stanowiło ale tylko i wyłącznie wobec hipotek wpisanych do księgi wieczystej przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności. Każda nowa hipoteka ustanowiona w późniejszym okresie pomimo tego, iż nowy nabywca był już właścicielem ale nie został jeszcze wpisany do księgi wieczystej nie może być wykreślona na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności.(por. uzasadnienie postanowienia SN z 20 września 2011r. I CSK 32/11).

Wnioskodawca składający wniosek o ujawnienie swego prawa własności po prawie 4 latach od dnia nabycia własności nieruchomości na skutek przysądzenia własności w sposób oczywisty naruszył art. 35 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz.707 ze zm.), który stanowi, iż właściciel nieruchomości jest zobowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Nie ulega wątpliwości, iż wcześniejsze ujawnienie prawa własności wnioskodawcy w księdze wieczystej uniemożliwiłoby (...)wpisanie na przedmiotowej nieruchomości hipoteki przymusowej.

Na obecnym etapie postępowania mając na uwadze kognicję sądu wieczystoksięgowego określoną w art. 626⁸ § 2 k.p.c. stwierdzić należy , iż wnioskodawca nie przedłożył Sądowi takiego dokumentu który pozwoliłby na wykreślenie hipoteki przymusowej wpisanej w księdze wieczystej po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy.

Obecnie zatem jedyną drogą do uregulowania zaistniałej niezgodności jest wytoczenie przez wnioskodawcę przeciwko (...) powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i objęcie żądaniem wykreślenia hipoteki przymusowej chyba , że (...) sam wystąpi do Sądu z wnioskiem o wykreślenie hipoteki.

Dopiero na podstawie zapadłego w takim postępowaniu wyroku wnioskodawca będzie mógł wystąpić o skuteczne wykreślenie błędnie wpisanej hipoteki w księdze wieczystej jego nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art.385 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. należało apelację jako bezzasadną oddalić.