

Sygn. akt VI Ca 545/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 sierpnia 2016r.

**Sąd Okręgowy w Zielonej Górze Wydział VI Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:**

**Przewodniczący:** SSO Marek Witczak (spr.)

**Sędziowie:** SSO Walenty Młodzianowski

SSO Monika Zych-Anastasow

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2016r. w Zielonej Górze

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z wniosku R. W. (1)**

**z udziałem uczestnika postępowania Banku Spółdzielczego w K.**

**o wykreślenie hipotek w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu**

**Rejonowego w N.**

na skutek apelacji **wnioskodawcy** od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowej

Soli z dnia 28 kwietnia 2016r., Dz. Kw. 746/16

**postanawia:**

**oddalić apelację**

SSO M. Z. – A. S. M. W. SSO W. M.

Sygn. akt VI Ca 545/16

## UZASADNIENIE

W dniu 28 kwietnia 2016r., na skutek wniosku R. W. (1) i po uprzednim wniesieniu przez niego skargi na orzeczenie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w Nowej Soli w sprawie Dz. Kw. 746/16 oddalił wniosek dotyczący wykreślenia hipotek obciążających nieruchomości objętą księgą wieczystą Kw. Nr (...).

Uzasadniając postanowienie Sąd Rejonowy wskazał, iż hipoteki te ustanowione są na rzecz Banku Spółdzielczego w K. i zabezpieczają kredyty hipoteczne udzielone S. G. (1). Ich ujawnienie nastąpiło przed wykonaniem przez wnioskodawcę umownego prawa pierwokupu, co uczynił 05 listopada 2008r. W tych okolicznościach hipoteki pozostają w dalszym ciągu zabezpieczeniem kredytu. Wnioskodawca do wniosku nie przedłożył dokumentu, o którym mowa w art. 95 ust. 1 Prawa bankowego w zw. z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W szczególności nie przedłożył zgody wierzyciela na wykreślenie wpisu ani też oświadczenia Banku o spłacie długu przez dłużniczkę, co skutkowałoby wygaśnięciem wiarygodności zabezpieczonej hipotecznie. Zasadności wniosku nie można upatrywać w załączonym do niego w kserokopii wyroku SO w Zielonej Górze z dnia 06 czerwca 2007r. wydanego w sprawie sygn. akt I C 240/06. Sąd I instancji zwrócił także uwagę na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego przytaczając dyspozycję art.

626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. oraz powołując się na orzecznictwo SN. To w realiach tej sprawy skutkować musiało oddaleniem wniosku R. W. (1). (k.526-527)

Powyższe postanowienie zaskarżył w całości apelacją wnioskodawca R. W. (1). Z treści środka odwoławczego wynika, że intencją apelującego jest domaganie się zmiany orzeczenia poprzez uwzględnienie wniosku o wykreślenie wpisanych hipotek.

Uzasadniając tę apelację wnioskodawca podniósł, iż zaskarżone postanowienie jest dotknięte błędną oceną niespornych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę ich dokonania, mającą istotny wpływ na to orzeczenie. Sprowadza się to do zaniechania oceny, że na dzień 07 grudnia 2005r. tj. w dniu zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy Usługową Spółdzielnią Pracy w N. a S. G. (1), na nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą nie było żadnych obciążeń hipotecznych. S. G. nigdy nie była właścicielem tej nieruchomości, gdyż powyższa umowa była nieważna. Skoro tak, to nie mogła skutecznie obciążyć hipotekami nieruchomość, bo prawo to przynależy tylko właścicielowi. Wpisy hipotek są więc bezprawne, a wnioskodawca, co oczywiste, żadnego kredytu nie brał. Apelujący podkreślił wykonanie umownego prawa pierwokupu, co umożliwiło wpisanie go jako właściciela do przedmiotowej księgi wieczystej dnia 15 stycznia 2010r. W ten sposób, zdaniem apelującego, przywrócono stan prawny nieruchomości z dnia 07 grudnia 2005r. To czyni apelację zasadną. (k. -531)

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

Apelacja wnioskodawcy R. W. (1) okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Według art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c., który to przepis trafnie przywołuje Sąd Rejonowy, sąd rozpoznając wniosek o wpis (którym jest również wykreślenie - § 7 cyt. art.) bada **jedynie treść i formę wniosku, dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej**. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek wyznacza także rola ksiąg wieczystych, w tym w szczególności prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutki, a badająca i orzekająca rola sądu w takim postępowaniu służy realizacji rządzących nim zasad. W szczególności wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Sąd Rejonowy kwestionowanym postanowieniem odmówił dokonania wykreślenia hipotek obciążających nieruchomość. Za podstawę przyjął właśnie dyspozycję tego przepisu. Analizie poddał treść wniosku R. W., załączonego doń dokumentu i treść księgi wieczystej. Konkluzja tej analizy jest właściwa. Załączony do wniosku „dokument” w postaci kopii wyroku ze sprawy I C 240/06 Sądu Okręgowego w Zielonej Górze, nie może posłużyć do wykreślenia hipotek obciążających nieruchomość, której obecnie wnioskodawca jest właścicielem. Wbrew temu, co utrzymuje apelujący, umowa określona w powyższym wyroku nie była nieważna, lecz jedynie została uznana za bezskuteczną i to jedynie w odniesieniu do osoby wnioskodawcy, co w efekcie pozwoliło mu na złożenie oświadczenia o skorzystaniu z umownego prawa pierwokupu. Dlatego do tego momentu i następnie do ujawnienia tegoż w księdze wieczystej, w stosunkach z innymi podmiotami S. G. skutecznie występowała jako właściciel nieruchomości. Mogła więc także zaciągać zobowiązania, które były zabezpieczone rzeczowo poprzez ustanowienie hipotek obciążających nieruchomość. Takie też hipoteki zostały ustanowione na rzecz Banku Spółdzielczego w K.. Do ich wykreślenia może dojść w razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia i nie ma potrzeby ponownie ich tu przytaczać. Generalnie dotyczy to przedłożenia właściwego dokumentu, którym z pewnością nie jest załącznik do wniosku R. W., co wyżej uargumentowano. Nawet jeżeli, jak twierdzi apelujący, wpisy hipotek były dokonywane z naruszeniem prawa, czego Sąd Okręgowy nie podziela, to do ich wykreślenia potrzeba drogi opisanej wyżej w postępowaniu wieczystoksięgowym (przedłożenie właściwego dokumentu) lub poszukiwanie ochrony prawnej w procesie.

Reasumując z uwagi na bezzasadność apelacji, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w części rozstrzygającej postanowienia.

SSO W. M. SSO M. W. SSO M. Z.-A.