

**Sygn. akt I Ca 200/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lipca 2013r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Zientara

SO Arkadiusz Kuta

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2013r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Syndyka Upadłości J. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakłady (...) w D.

z udziałem H. K. i W. A. (1)

o wpis w księdze wieczystej numer (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 3 czerwca 2013r., Dz. Kw./ (...)

### **postanawia:**

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 200/13

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 10 kwietnia 2013 roku Syndyk Masy Upadłości J. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakłady (...) w D. wystąpił z wnioskiem o wpis zakazu zbywania nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2,98 ha położonej w J. wpisanej w księdze wieczystej nr (...) dla zabezpieczenia powództwa o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną przeciwko H. K.. Do wniosku dołączono postanowienie Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 29 marca 2013 roku, sygn. akt I C (...)

Referendarz Sądowy oddalił wniosek Syndyka Masy Upadłości w przedmiocie wpisania zakazu zbywania przez pozwaną H. K. nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą (...) tytułem zabezpieczenia roszczenia udzielonego powodowi Syndykowi postanowieniem Sądu Okręgowego w Elblągu. W uzasadnieniu postanowienia wskazał, iż brak jest podstaw do jego uwzględnienia, albowiem w chwili rozpoznawania wniosku o ujawnienie zakazu zbywania przez H. K. właścicielem nieruchomości, której wniosek dotyczył, był już W. A. (1), a nie H. K..

Na powyższe postanowienie skargę wniósł Syndyk Masy Upadłości J. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakłady (...) w D. wskazując, iż referendarz sądowy nieprawidłowo ustalił, że W. A. (1) skutecznie nabył prawo

własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą (...), na podstawie umowy sprzedaży zawartej z H. K. w dniu 5 kwietnia 2013 roku.

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie wniosek oddalił.

W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. sąd dokonuje wpisu do księgi wieczystej na wniosek i w jego granicach, a rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wyjaśniono, że jeżeli podstawę wniosku stanowi prawomocne lub natychmiast wykonalne postanowienie sądu, sąd wieczystoksięgowy, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., jest nim związany, jednakże musi brać także pod uwagę przewidziane w ustawie skutki, jakie orzeczenie to wywołuje. Zaznaczono, iż nie znaczy to jednak, że sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do dokonywania oceny ważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy H. K., a W. A. (1). Sąd Rejonowy wskazał, że według dominującego poglądu, wpisanie ostrzeżenia z art. 747 k.p.c. nie pociąga za sobą jakichkolwiek skutków materialnoprawnych, w szczególności dokonanej wbrew niemu czynności prawnej i ma jedynie taki skutek, że w razie nabywania prawa, przeciwko któremu wymierzone jest ostrzeżenie, każdy nabywca będzie w złej wierze w świetle art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a więc pozbawiony ochrony w postaci rękojmi. Powołując się na powyższe Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż domaganie się ustalenia, że dokonanie sprzedaży nieruchomości, pomimo udzielenia zabezpieczenia przez zakaz zbywania, nie wywołuje skutków prawnych niewątpliwie nie mogło być dokonane w toku niniejszej sprawy i doprowadzić do wpisania zakazu zbywania nieruchomości. Podkreślono, iż chronologia zdarzeń ustalona przez Referendarza sądowego wskazuje bowiem, że w chwili złożenia wniosku o wpis zakazu zbywania H. K. nie była już właścicielem nieruchomości, której wniosek dotyczy, co więcej w dacie złożenia wniosku był też złożony wniosek o wpis jej kontrahenta W. A. (1) do księgi wieczystej jako właściciela. Z kolei w chwili rozpoznawania wniosku o wpisanie zakazu zbywania przez H. K. w księdze wieczystej ujawniony był już nabywca uczestnik W. A.. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. W okolicznościach przedmiotowej sprawy oznacza to, że wpis wniosku o zakazie zbywania nieruchomości był niedopuszczalny, gdyż na jego dokonanie nie pozwalał stan prawny ujawniony w księdze wieczystej. Zwłaszcza, że wpis w księdze wieczystej - w przypadku zmiany właściciela - nie ma charakteru konstytutywnego, o czym świadczy art. 29 u.k.w.h., tym samym wpisanie nowego właściciela w księdze wieczystej nie oznacza, że właścicielem tym stał się dopiero z tą chwilą, ale już w dniu 5 kwietnia 2013 roku. Tym samym w momencie złożenia wniosku o wpis zakazu zbywania H. K. nie była już właścicielem nieruchomości (art. 34 u.k.w.h.). Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowił o art. 398<sup>22</sup> § 1 i 2 k.p.c. w zw. 626 (9) k.p.c.

W apelacji wnioskodawca Syndyk Upadłości J. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakłady (...) w D. wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez wpis w księdze wieczystej nr (...) ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości orzeczonego w stosunku do H. K. postanowieniem Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 29 marca 2013 r., w sprawie o sygn. akt I (...) oraz o zasądzenie kosztów procesowych według norm przypisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

- naruszenie art. 755 pkt 2 k.p.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że wpisanie ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości na podstawie postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia w postaci ustanowienia zakazu zbywania nieruchomości wywiera jedynie ten skutek, że „w razie nabywania prawa, przeciwko któremu wymierzone jest ostrzeżenie, każdy nabywca będzie w złej wierze w świetle art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a więc pozbawiony ochrony w postaci rękojmi”.

- nieprawidłowe ustalenie, że W. A. (1) skutecznie nabył prawo własności nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...) na podstawie umowy sprzedaży zawartej z H. K. w dniu 5 kwietnia 2013 r.

objętej aktem notarialnym Notariusz T. Z.w O.Rep. A (...), w związku z czym nie jest dopuszczalny wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania tej nieruchomości wydanego w stosunku do H. K..

- nieprawidłowy wniosek, że ze względu na zawarcie opisanej wyżej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez H. K. na rzecz W. A. (1) niedopuszczalny jest wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania tej nieruchomości orzeczonego w stosunku do H. K..

Motywuując stanowisko wnioskodawca podkreślił, iż nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że wpisanie ostrzeżenia z art. 747 k.p.c. nie pociąga za sobą jakichkolwiek skutków materialno - prawnych, w szczególności dokonanej wbrew niemu czynności prawnej i ma jedynie taki skutek, że w razie nabywania prawa, przeciwko któremu wymierzone jest ostrzeżenie, każdy nabywca będzie w złej wierze w świetle art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a więc pozbawiony ochrony w postaci rękojmi. Powołując się na orzecznictwo skarżący podkreślił, iż dokonanie sprzedaży nieruchomości pomimo udzielenia zabezpieczenia polegającego na ustanowieniu zakazu zbywania nieruchomości nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych, a więc nie prowadzi do przeniesienia własności na kupującego oraz nie powoduje utraty własności przez obowiązane jako właściciela. W. A. (1) nie nabył więc skutecznie prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W ocenie skarżącego złożony wniosek jest uzasadniony nawet przy hipotetycznym przyjęciu poglądu, że H. K. skutecznie przeniosła na W. A. (1) własność przedmiotowej nieruchomości, gdyż w chwili zawarcia umowy jej sprzedaży wniosek o wpis ostrzeżenia nie został jeszcze złożony. Wyjaśniono, że nawet jeżeli przyjąć by pogląd, że skutkiem wpisu zakazu jest jedynie wyłączenie dobrej wiary kolejnego nabywcy nieruchomości i tym samym możliwość egzekwowania praw skarżącego wobec każdego kolejnego nabywcy nieruchomości, to i tak w interesie skarżącego pozostaje dokonanie takiego wpisu. Podkreślono, że wnioskodawcy przysługuje prawo ustalenia w procesie wytoczonym przeciwko H. K. i W. A. (1), że to H. K. nadal pozostaje właścicielem tej nieruchomości z uwagi na bezskuteczność albo nieważność bezwzględnie opisanej wyżej umowy sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2013 r. Powództwo w tym zakresie będzie mogło jednak zostać wytoczone dopiero po prawomocnym wyroku w sprawie toczącej się przed sygn. akt I C (...) Sądu Okręgowego w Elblągu, w której skarżący żąda uznania za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości umowy zbycia przedmiotowej nieruchomości przez J. M. na rzecz H. K.. Dopiero w sprawie dotyczącej ustalenia osoby właściciela nieruchomości powstanie zatem procesowa możliwość ustalenia skutków prawnych naruszenia zakazu zbywania i oceny, czy mimo takiego naruszenia W. A. (1) pozostaje chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli po rozpoznaniu wyżej opisanych spraw okaże się, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości nadal pozostaje H. K., to jednocześnie okaże się że wpis żądany przez wnioskodawcę ostrzeżenia jest w pełni uzasadniony. Brak takiego wpisu może spowodować, że skuteczne będą ewentualne dalsze czynności zbycia tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie. Trafnie bowiem Sąd pierwszej instancji stwierdził, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości orzeczonego w stosunku do H. K. postanowieniem Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 29 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C (...).

Wbrew twierdzeniom apelacji, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miało znaczenia ustalenie, jakie skutki materialno – prawne pociąga za sobą wpisanie ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości dla skuteczności umowy sprzedaży zawartej w dniu 5 kwietnia 2013 r. pomiędzy W. A. (1) i H. K.. Dokonując oceny wniosku o wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania Sąd wieczystoksięgowy – z uwagi na ograniczoną kognicję tego sądu - nie był uprawniony do badania skuteczności nabycia prawa własności nieruchomości przez W. A. (1).

Wyjaśnić należy, że zgodnie z poglądem wyrażonym w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/90, mającej moc zasady prawnej ( Lex nr 531134), sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu uchwały zwrócono uwagę, że decydujące znaczenie dla określenia kognicji sądu wiwczystoksięgowego ma art. 626<sup>8</sup> k.p.c. Z § 1 tego artykułu wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie w granicach wniosku. Kluczowe znaczenie ma jednak § 2, stanowiący, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i

formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wynika, że skoro sąd prowadzący księgę wieczystą ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem tej księgi. Podkreślono, że z kognicją sądu wieczystoksięgowego wiąże się ściśle kwestia kolejności rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej. W związku z tym art. 626<sup>8</sup> k.p.c. musi być analizowany łącznie z art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c., stanowiącym, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. W myśl art. 626<sup>6</sup> § 2 k.p.c., wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, są uważane za złożone równocześnie. Jeżeli na podstawie złożonych dokumentów sąd stwierdza zmianę w prawie własności, stosuje art. 626<sup>13</sup> k.p.c., czyli z urzędu dokonuje ostrzeżenia. Decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłoby do pozbawienia znaczenia art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. Wnioski o wpis do księgi wieczystej są rejestrowane w dzienniku ksiąg wieczystych, jest zatem oczywiste, że wpis powinien nastąpić bezzwłocznie, ze wskazaniem dnia, godziny i minuty wpływu wniosku (art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.). Kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej należy uznać za nakaz ustawowy. Wobec kategoriycznego brzmienia art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c. sąd nie może, w razie stwierdzenia, że złożone wnioski wzajemnie się wykluczają, dowolnie wybierać, który z nich nadaje się do wpisu, a który, w wyniku pozytywnego załatwienia poprzedniego, do księgi wpisany już nie zostanie. Sąd ma obowiązek dokonać wpisu wniosku wcześniejszego; jeżeli okaże się, że kolejny złożony wniosek nie może już zostać wpisany, sąd - stosownie do art. 626<sup>9</sup> k.p.c. - oddala wniosek o wpis.

W niniejszej sprawie wniosek o wpis prawa własności na rzecz W. A. (1) został złożony w dniu 8 kwietnia 2013 r., zaś wniosek o wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania przedmiotowej nieruchomości wpłynął do sądu w dniu 10 kwietnia 2013 r. (co więcej, wpis nowego właściciela został dokonany w dniu 10 kwietnia 2013r. o godz. 9.58, zaś wniosek o wpisanie zakazu zbywania nieruchomości przez poprzedniego właściciela E. K. wpłynął do sądu w tym samym dniu, ale o godz. 12.56 – por: k. 166 i 9 167). W tej sytuacji sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis ostrzeżenia obowiązany był uwzględnić stan wpisów wynikający z uwzględnienia wniosku o wpis prawa własności W. A. (1). Innymi słowy, skoro według stanu wpisów prawa własności aktualnych na dzień rozpoznania wniosku o wpis ostrzeżenia, H. K. nie była już wpisana w dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości, to wniosek ten należało oddalić z uwagi na przeszkodę do jego dokonania. Zgodnie bowiem z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz.U.2013.707 j.t. ) wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Zupełnie zaś inną kwestią, nie podlegającą rozpoznaniu przez sąd wieczystoksięgowy, jest ustalenie ważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 5 kwietnia 2013r, czym może zająć się wyłącznie sąd cywilny w razie wystąpienia przez wnioskodawcę z konkretnym roszczeniem w tym zakresie.

Z tych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.