

Sygn. akt II Ca 1498/18

POSTANOWIENIE

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny -Odwoławczy

w składzie :

Przewodniczący:	Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Kurdziel SO Grzegorz Buła

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2018 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku G. J.

przy uczestnictwie R. K. i Prokuratora Okręgowego w Kielcach

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 19 lutego 2018 r. sygnatura akt DzKw/KR1P/00003638/18

postanawia:

1. oddalić apelację ;
2. stwierdzić, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Grzegorz Buła

UZASADNIENIE

Przedkładając prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 9 lutego 2016 roku w sprawie I Co 4854/124/K oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 sierpnia 2016 roku w sprawie sygn. akt II Cz2061/16 oraz postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy K. O. wnioskodawczynie G. J. domagała się m.in. wykreślenia z działu III księgi wieczystej (...) zakazu zbywania i obciążania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) ujawnionego na rzecz .

Wpisem z dnia 10.10.2017 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w osobie referendarza Sądowego dokonał wykreślenia m.in. zakazu zbywania i obciążania nieruchomości ujawnionego na rzecz Skarbu Państwa.

Na orzeczenie referendarz wniesiona została skarga przez prokuratora Prokuratury okręgowej w Kielcach.

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie uchylił wpis w księdze wieczystej (...) w części obejmującej zakaz zbywania i obciążania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

W uzaadnieniu Sąd Rejonowy stwierdził, że w dziale III księgi wieczystej (...) ujawniony był zakaz zbywania i obciążania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 9 listopada 2006 roku wydanym w sprawie VI Ds. 36/06/S przez Prokuratora Okręgowego w Kielcach, którym to postanowieniem zabezpieczono na mieniu podejrzanego R. K. grożące mu kare grzywny w wysokości do 5 000 000 zł i przepadek określony w art. 45 k.k.

Odwołując się do szeroko przytoczonej argumentacji zawartej w skardze Sąd Rejonowy odwołał się do ograniczonej kognicji sadu w postępowaniu wieczystoksięgowym i wyjaśnił, że zgodnie z art. 1000 k.p.c. z chwila uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem wykreślenia w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów wszelkich praw, które wg planu podziału wygasły. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłatę przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką (art. 1003 k.p.c.)

Sąd Rejonowy wskazał, że ustanowiony w trybie art. 292 k.p.k. środek zabezpieczenia nie jest jednakże prawem osobistym ani roszczeniem, nie mieści się też w pojęciu „wszelkich praw” o których mowa w art. 1003 k.p.c. i art. 1000 k.p.c.

Sąd rejonowy wskazał także, że wnioskująca o wykreślenie nie wykazała aby w planie podziału przedmiotowe zabezpieczenie wygasło, a dysponentem rzeczzonego zabezpieczenia jest obecnie Sąd Okręgowy w Krakowie.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 19 lutego 2018 roku złożyła wnioskodawczyni G. J. która Sądowi Rejonowemu Rejonowa zarzuciła naruszenie przepisów postępowania a to:

- art. 1000 § 1 k.p.c. w związku z art. 292 k.p.k. w poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie że wskutek sporządzenia planu podziału zawierającego postanowienie o wygaśnięciu praw i wpisów w działach III i IV księgi wieczystej wpisany w dziale III księgi wieczystej zakaz zbywania i obciążania nieruchomości nie wygasa, podczas gdy nabycie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym ma charakter pierwotny, wskutek którego wygasają wszystkie obciążenia na nieruchomości z wyjątkiem enumeratywnie wymienionych w artykule w 1000 § 2 k.p.c., które jako wyjątki od zasady nie mogą być interpretowane rozszerzająco;

- art. 292 k.p.k. w związku z art. 1000 § 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię przyjmującą, iż zakaz zbywania i obciążania nieruchomości ustanawiany był w trybie art. 292 k.p.k. i jest skierowany do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, a nie tylko do oskarżonego w postępowaniu karnym wobec którego ten środek zabezpieczający zastosowano, podczas gdy zakaz dokonywania określonych czynności prawnych ma wyłącznie petryfikować stan z dnia zabezpieczenia, a w wyniku prawomocnego przysądzenia własności stan ten uległ już zmianie;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i wydania orzeczenia w oparciu o sprzeczne ustalenia sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegające na przyjęciu iż postanowienie komornika o sporządzeniu planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji z dnia 18 października 2016 roku nie zawiera wyrzeczenia o wygaśnięciu praw i wpisów w działach III i IV księgi wieczystej podczas gdy postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie K. O. z 18 października 2017 roku w punkcie X właśnie zawiera przedmiotowego wyrzeczenie o treści „stwierdzić, iż ujawnione w dziale III i IV księgi wieczystej wpisy i hipoteki ulegają wygaśnięciu zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c.”;

- art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 1013⁶ § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w zaskarżonym rozstrzygnięciu okoliczności, iż sąd wieczystoksięgowy jest związany prawomocnym postanowieniem komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z dnia 18 października 2016 roku oraz prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z dnia 20 lutego 2017 roku sygn. akt I Co 4854/14/K, zatwierdzającego plan podziału sumy uzyskanej egzekucji.

W oparciu powyższe okoliczności apelująca domagała się na podstawie art. 381 k.p.c. dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z dokumentu a to prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z 20 lutego 2017 roku sygn. akt I Co 4854/14/K zatwierdzającego plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji argumentując iż potrzeba powołania tego dokumentu wynikła dopiero po wydaniu przez Sąd I instancji zaskarżonego orzeczenia, oraz uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do dokonania wykreślenia wnioskowanego wpisu.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca odwołała się do fundamentalnej zasady, zgodnie z którą nabycie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym ma charakter pierwotny, wskutek czego wygasają wszystkie obciążenia na nieruchomości, która to zasada dostaje ograniczenia jedynie przypadkach enumeratywnie wymienionych w art. 1000 § 2 k.p.c., które jako wyjątki od zasady nie mogą być interpretowane rozszerzająco i w tym zakresie odwołała się do wyroku Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2007 roku sygnatura akt II CSK 97/07, w której to Sąd Najwyższy wyraził zasadę, że nabycie prawa własności w drodze egzekucji sądowej następuje bez jakichkolwiek obciążeń.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym granice kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Powyższe oznacza, iż w postępowaniu wieczystoksięgowym badaniu podlega jedynie treść i forma wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymogom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia czy przedłożony dokument może stanowić podstawę żadanego wpisu (wykreślenia).

W postępowaniu wieczystoksięgowym w postępowaniu wieczystoksięgowym nie znajduje zasada wyrażona w art. 316 k.p.c. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09 stwierdził, że Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Z regulacji ww. artykułu wynika, że sąd prowadzący księgę wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, w związku z czym tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. W tej sytuacji, skoro sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, z wyjątkiem dowodu z dokumentów, to art. 316 § 1 k.p.c. nie ma odpowiedniego zastosowania.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 września 2016 r. sygn. V CSK 81/16 potwierdził to stanowisko i stwierdził, że podstawą wpisu mogą być dokumenty uzasadniające ten wpis, które powinny być złożone razem z wnioskiem o wpis. Ponieważ zakres rozpoznania wniosku o wpis jest ograniczony tylko do rozpoznania treści wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, a chwila złożenia wniosku o wpis rozstrzyga o kolejności wniosku, a zarazem z chwilą uwzględnienia wniosku o wpis ma on moc wsteczną od chwili złożenia wniosku, to uzasadnione jest stanowisko, że uwzględniony może być wniosek o wpis w księdze wieczystej oparty na dokumentach istniejących w chwili jego złożenia, a nie na dokumentach powstałych dopiero po złożeniu wniosku o wpis. W przeciwnym przypadku dokument stanowiący podstawę wpisu odnosiłby skutek prawny w okresie poprzedzającym jego powstanie.

Nie mogły zatem zostać wzięte pod uwagę okoliczności jakie pojawiły się „później” na etapie zaznajomienia się z treścią uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji, zatem niemożliwym i niedopuszczalnym w świetle przytoczonych poglądów było dopuszczenie dowodu z dokumentu dołączonego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, tym bardziej że postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie I Co 4854/14/K zapadło przed złożeniem wniosku w niniejszej sprawie.

Chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., albowiem zmierza on do wykazania, że Sąd I instancji w istocie błędnie zinterpretował postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie K. O. z 18 października 2017 roku, uznając że dołączone do wniosku dokumenty w cyt. postanowienie nie mogą stanowić podstawy do wykreślenia wpisu zakazu zbywania.

Za Sądem I instancji wskazać należy, że w dziale III księgi wieczystej nr (...) ujawniony został na wniosek Prokuratora Okręgowego w Kielcach zakaz zbywania i obciążania nieruchomości – działki o powierzchni 0,8 ha na osiedlu (...) w Z. oznaczonej nr (...) objętej księgą wieczystą (...) K. i stanowiącej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w oparciu o postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 9 listopada 2006 roku Sygn. VI Ds. 36/06/S.

W chwili dokonania wpisu nieruchomość stanowiła własność R. K. i wówczas nie była przedmiotem żadnego postępowania egzekucyjnego.

W chwili dokonania wpisu w dziale III tej księgi ujawnione jedynie było roszczenie G. J. o przeniesienie własności ww. nieruchomości.

Do nieruchomości skierowanych zostało szereg postępowań egzekucyjnych, w których występowała jako wierzyciel G. J., skutkiem których nieruchomość stała się przedmiotem sprzedaży w toku egzekucji komorniczej, po przeprowadzeniu której nieruchomość została przejęta przez wierzyciela na co wskazują złożone przy księdze wieczystej prawomocne Postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 9 lutego 2016 roku sygn. akt I Co 4854/14/K, utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 sierpnia 2016 roku II Cz 2061/16.

Dołączone do wniosku postanowienie Komornika Sądowego K. O. z dnia 18 października 2016 roku w przedmiocie planu podziału w punkcie X stwierdza, iż ujawnione w działach III i IV księgi wieczystej (...) wpisy oraz hipoteki ulegają wygaśnięciu bez wskazania o które konkretnie wpisy i hipoteki chodzi, pozostawiając w tym względzie interpretację art. 1000 § 1 k.p.c. Sądowi.

Art. 1000 k.p.c. stanowi, że (w § 1) z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Natomiast (§ 2) pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

- 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- 4) służebność przesyłu.

Trafnie Sąd I instancji wskazywał, że zakaz zbywania ustanowiony na podstawie postanowienia Prokuratora o zabezpieczeniu nie należy do kategorii praw i roszczeń osobistych, albowiem o tym jakiego rodzaju mogą to być prawa osobiste i roszczenia wymienia art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece:

- prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;

- roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;

- roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;

-wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771);

-prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare.

Jakkolwiek art. 16 ust. 2 wymieniając prawa osobiste i roszczenia na wstępie używa sformułowania „w szczególności”, w doktrynie i orzecznictwie nie ma wątpliwości co do tego, że podstawa ujawnienia prawa ma być przepis ustawowy.

Jakkolwiek racje ma apelujący, że nabycie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym ma charakter pierwotny, co skutkuje wygaśnięciem wszelkich obciążeń na nieruchomości, jednakże zasada ta doznaje wyjątków opisanych w art. 1000 § 2 k.p.c. zaliczając do tych wyjątków Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy, służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, służebność przesyłu.

Nie ulega wątpliwości, że sposób zabezpieczenia roszczeń określony w postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia ma umocowanie w przepisach ustawowych.

W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela pogląd jaki wyraził Sąd Najwyższy w cytowanym już postanowieniu z 7maja 2009 roku IV CSK 567/08, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że orzeczony na podstawie art. 292 k.p.k. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości jest środkiem zabezpieczającym przewidzianym w postępowaniu karnym na podstawie art. 292 k.p.c., orzekanym w celu zabezpieczenia grożącej podejrzanemu lub oskarżonemu kary przepadku, o której mowa w art. 39 pkt 4 oraz art. 44 i 45 k.k. Zakaz ten z mocy ustawy podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, a w jej braku w zbiorze dokumentów. Jest to środek zabezpieczenia idący dalej niż zakaz zbywania i obciążania nieruchomości przewidziany w art. 747 pkt 3 k.p.c., zgodnie bowiem z powszechnym stanowiskiem doktryny uniemożliwia w ogóle jakiegokolwiek dyspozycje nieruchomością i zbycie lub obciążenie nieruchomości objętej takim zakazem jest dotknięte nieważnością na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Chociaż, zgodnie z art. 292 § 1 k.p.k., zabezpieczenie majątkowe w postępowaniu karnym następuje w sposób wskazany w kodeksie postępowania cywilnego, co dotyczy też zakazu zbywania i obciążania nieruchomości, to jednak, jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 6 września 2004 r., SK 10/04 (OTK-A Zb.Urz. 2004, nr 8, poz. 80), zabezpieczenie to ma charakter publicznoprawny i wynika z prawa państwa do wymierzania sprawiedliwości. Ma na celu realizację jednego z podstawowych założeń demokratycznego państwa prawnego - wykonywania wyroków sądowych, co jest elementarnym warunkiem porządku publicznego w państwie. Zabezpieczenie nie jest więc sankcją orzekaną wobec oskarżonego, lecz sposobem zagwarantowania realności ewentualnej przyszłej sankcji orzeczonej prawomocnie przez sąd.

Z tych względów zakazu zbywania i obciążania nieruchomości orzeczonego na podstawie art. 292 § 2 k.p.k. nie można uznać za "prawo lub roszczenie osobiste" Skarbu Państwa w rozumieniu art. 1000 § 1 k.p.c. w związku z art. 16 ust. 2 u.k.w.h. Jest to powstające w sposób określony w kodeksie postępowania cywilnego i ujawnione w księdze wieczystej obciążenie nieruchomości dokonane w postępowaniu karnym, wynikające z publicznoprawnych uprawnień Państwa do zagwarantowania egzekucji wyroku sądowego wydanego w takim postępowaniu, do którego przepisy art. 1000 § 1 i art. 1003 § 1 k.p.c. nie mają zastosowania i które nie wygasa w wyniku przysądzenia własności po sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości.

Kwestia zapłacenia czy też pokrycia ceny nabycia jest w tym przedmiocie irrelevantna, albowiem zakaz zbywania nie jest sposobem zaspokojenia roszczeń wierzycieli i pokrycia kosztów związanych z postępowaniem egzekucyjnym

(art. 1025 k.p.c.) , albowiem okoliczność ta ma znaczenie dla wierzycieli egzekwujących swoje wierzytelności od niesolidnego dłużnika.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 czerwca 2015 II CZP 32/15 wypowiedział pogląd, że rozważanie, czy określone prawo mające ciężać na nieruchomości zachowało się na niej po licytacyjnej sprzedaży wymaga zakwalifikowania go do praw mieszczących się w którejś z grup wymienionych w art. 1000 § 2 lub 3 k.p.c., oraz dokonania ustaleń, kto i na jakim etapie postępowania egzekucyjnego ujawnił jego uczestnikom i potencjalnym nabywcom, że prawo mu przysługuje.

Jakkolwiek powołane postanowienie wydane zostało w związku z zagadnieniem prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia na tle konkretnej sprawy w innym stanie faktycznym , jednakże dotyczyło wątpliwości jakie związane były z nabyciem własności w postępowaniu egzekucyjnym i możliwym utrzymaniem nieujawnionego w księgach wieczystych obciążenia służebnością przesyłu.

Uzasadnienie wywodów Sądu Najwyższego sprowadza się jednak do nakazania sądowi weryfikacji czy określone obciążenie należy do kategorii wymienionych w art. 1000 § 2 i § 3 k.p.c. co wpłynie na ocenę , czy mimo nabycia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w drodze przysądzenia własności , nie pozostanie ona obciążona.

Kwestionowany obecnie zakaz zbywania ujawniony został w księgach wieczystych i znany był nie tylko skarżącej ale także i Komornikowi i Sądowi prowadzącym i nadzorującym postępowanie wieczystoksięgowe.

Wbrew temu co się twierdzi, ujawniony zakaz zbywania , nawet jeśli nie mieści się w zakresie praw i roszczeń osobistych, ani nie jest obciążeniem wymienionym w art. 1000 § 2 i § 3 k.p.c. pozostawienie, nie podlega wykreśleniu tylko dlatego że żadna norma kwestii tej nie reguluje , zwłaszcza jeśli ma być interpretowana ściśle jak chce tego apelująca.

Z tych też względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu , o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Grzegorz Buła