

Sygn. akt II Ca 144/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2014 r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący - SSO Barbara Jankowska-Kocon**  
**Sędziowie: SO Janusz Kasnowski**

**SO Aurelia Pietrzak (spr.)**

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku P. G., E. G.

z udziałem Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.,

(...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...)Bank

Spółki Akcyjnej z (...) w W., (...)Funduszu (...)z siedzibą w W.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 19 listopada 2013 r., sygn. (...), KW Nr

(...)

**oddalić apelację.**

Na oryginale właściwe podpisy

sygn. akt: II Ca 144/14

## UZASADNIENIE

W dniu 10 czerwca 2013 r. wnioskodawcy P. G. i E. G. wnieśli pismo oznaczone jako „zastrzeżenie wpisu do Księgi (...)”.

W dniu 31 lipca 2013 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy dokonał zwrotu wniosku z uwagi na nieusunięcie w terminie jego braków formalnych.

Składając skargę na powyższe orzeczenie wnioskodawcy usunęli braki formalne oraz podali, że składają zastrzeżenie do wpisu w księdze wieczystej KW Nr (...) ewentualnego nabywcy ich nieruchomości - w drodze licytacji przeprowadzonej przez komornika sądowego w sprawie KM 1031/11, przynajmniej do czasu ostatecznej decyzji, gdyż złożyli stosowne odwołania.

Na skutek tej czynności orzeczenie referendarza sądowego utraciło moc.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił wniosek.

W uzasadnieniu Sąd ustalił, że księga wieczysta KW Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości lokalowej oznaczonej nr (...) położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej współwłasność łączną małżeńską wnioskodawców. W dziale III

ujawniono wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej na wniosek (...) Bank (...) S.A. przez komornika sądowego C. K., jak również wpisy o przyłączeniu się innych wierzycieli do tej egzekucji.

Na wstępie swoich rozważań Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. i wskazał, że regulacja ta wydatnie ogranicza kognicję sądu wieczystoksięgowego. Podał następnie, że zasadą jest ujawnianie w księdze wieczystej praw o charakterze rzeczowym, a jedynie wyjątkowo – praw osobistych i roszczeń, które jednak wymagają szczególnego upoważnienia ustawowego (art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece; dalej „u.k.w.h.”). Podobne reguły dotyczą ostrzeżeń i zakazów. Obowiązujące przepisy przewidują, iż jedynymi wpisami noszącymi legalną nazwę ostrzeżeń są: wpisy dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 ust. 2 i art. 36 ust. 4 u.k.w.h. oraz art. 626[13] § 1 k.p.c.), wpis ostrzeżenia o wytoczonym powództwie o ustanowienie hipoteki (art. 9 ust. 3 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów) oraz ostrzeżenie zabezpieczające roszczenie niepieniężne (art. 755§ 1 pkt 2 k.p.c.). Odwołując się do poglądów doktryny Sąd Rejonowy wskazał, że nie stanowią ostrzeżenia wpisy opiewające na inne treści od tych unormowanych w przytoczonych przepisach i nie można nimi „zaśmiecać” księgi wieczystej.

Sąd wskazał, że przepisy normujące postępowanie wieczystoksięgowe nie przewidują możliwości ujawniania w treści księgi wieczystej jakichkolwiek „zastrzeżeń”, w tym zastrzeżeń do wpisu ewentualnego nabywcy w drodze licytacji komorniczej. Podobnego upoważnienia próżno szukać również w przepisach prawa materialnego.

Ubocznie Sąd Rejonowy zaznaczył, że ewentualne zastrzeżenia co do sposobu procedowania przez komornika można zgłaszać w toku postępowania egzekucyjnego w drodze skargi na jego czynności.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie art. 626[9] k.p.c. oddalił wniosek.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy zarzucając temu rozstrzygnięciu naruszenie przepisów prawa procesowego oraz wnosząc o jego uchylenie i dalsze prowadzenie postępowania. W uzasadnieniu podali, że ich zastrzeżenie dotyczy ma wpisu licytanta, który przystąpił do licytacji na podstawie starych dokumentów i nieaktualnej wyceny, bo aż dwuletniej.

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

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszym rzędzie powtórzyć należy za Sądem Rejonowym, że kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do zakresu wyznaczonego przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., czyli że sądy w obu instancjach badają tylko treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów, które mają stanowić podstawę wpisu oraz treść księgi wieczystej, której wniosek o wpis dotyczy. Wskazany przepis tym samym wyklucza przeprowadzenie przez sąd wieczystoksięgowy jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie własnych ustaleń. Sformalizowany charakter tego postępowania skutkuje brakiem możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego właściwego dla procesu sądowego.

Zatem w niniejszym postępowaniu nie ma możliwości zweryfikowania twierdzeń skarżących zawartych w apelacji, a odnoszących się do przebiegu postępowania egzekucyjnego, albowiem mają one charakter merytoryczny i z tego względu wymagałyby przeprowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza granice wytyczone przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zarówno przepisy normujące postępowanie wieczystoksięgowe, jak i przepisy prawa materialnego nie dają podstaw do ujawniania w księdze wieczystej jakichkolwiek „zastrzeżeń”, w tym zastrzeżeń do wpisu ewentualnego nabywcy nieruchomości w drodze licytacji. Słusznie Sąd Rejonowy wyprowadził swój wywód od art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity - Dz. U. 2103 r., poz. 707 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) wskazując, że w stosunku do ostrzeżeń obowiązują reguły właściwe dla ujawniania w księgach wieczystych praw osobistych i roszczeń, które w tym celu wymagają istnienia przepisu rangi ustawowej wyraźnie dopuszczającego taką możliwość. Przemawia za tym wykładnia

językowa art. 16 ust. 1 u.k.w.h., a mianowicie użyte w tym przepisie sformułowanie "w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych", które w języku polskim jednoznacznie oznacza, że jakiś przepis rangi ustawowej musi w wyraźny sposób zezwalać na ujawnienie danego prawa osobistego czy roszczenia. Tymczasem żaden przepis prawa zawarty w jakiegokolwiek ustawie nie pozwala na dokonanie wpisu zgodnego ze złożonym wnioskiem. Wobec tego taki wpis uznać należy za niedopuszczalny.

Nadto w pełni uprawnione są rozważania Sądu Rejonowego odnośnie skuteczności wpisu „zastrzeżenia” w przedmiotowej księdze wieczystej. Sąd Okręgowy akceptuje pogląd, że księgi wieczyste nie mogą być zapełniane wpisami nieskutecznymi i przez to mającymi charakter pozorny.

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawców jako niezasadną.

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem