

Sygn. akt II Ca 573/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 sierpnia 2015 r.

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

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Arkadiusz Lisiecki, SSO Grzegorz Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2015 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. S.

z udziałem (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. oraz (...) Spółka z o.o. z siedzibą K.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 10 kwietnia 2015 r., sygn. akt Dz.Kw. 4163/14

### **postanawia:**

oddalić apelację.

SSO Arkadiusz Lisiecki SSO Jarosław Gołębiowski SSO Grzegorz Ślęzak

Sygn. akt II Ca 573/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku - J. S. z udziałem (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. oraz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. o wpis hipoteki przymusowej łącznej w dziale IV. księgi wieczystej (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); w przedmiocie skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego z dnia 18 września 2014 roku /Dz.Kw. Nr (...)/ postanowił utrzymać w mocy zaskarżone orzeczenie.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

We wniosku z dnia 15 lipca 2014 roku (Dz.Kw. Nr (...)) wnioskodawca J. S. domagał się wpisania w księgach wieczystych (...); (...). (...); (...); (...); (...); PT1 (...); (...) hipoteki przymusowej łącznej do kwoty 450.000,00 złotych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie I C 273/12. Do wniosku załączył odpis prawomocnego wyroku z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie I C 273/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, zasądzający od (...) Spółki z o.o. z siedzibą w R. rzecz J. S. należność w wysokości 223.089,29 złotych wraz z odsetkami ustawowymi.

Postanowieniem z dnia 18 września 2014 roku /k-214 w aktach kw. nr (...)/ referendarz sądowy wniosek oddalił, ustalając iż (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. - w księgach wieczystych (...); (...); (...); (...); (...) ujawniony jest

jako właściciel, zaś w księgach wieczystych (...); (...) ujawniony jest jako wieczysty użytkownik. Natomiast w księdze wieczystej (...) ujawniony jest jako wieczysty użytkownik (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K.. Referendarz sądowy powołując się na przepis art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w związku z art. 626<sup>8</sup> k.p.c. oraz ugruntowane stanowisko doktryny / Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczysto księgowych pod red. Stanisława Rudnickiego, wyd. 5, str. 329/ przyjął, że pod pojęciem - „przeszkody do dokonania wpisu” należy rozumieć wszystkie braki wniosku.

Skargę na powyższe orzeczenie złożył wnioskodawca J. S., zarzucając naruszenie przepisu 626<sup>9</sup> k.p.c. Skarżący stwierdził, że nie było przeszkód do wpisania hipoteki przymusowej łącznej w pozostałych księgach wieczystych, w których ujawniony był dłużnik - (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R.. W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie wniosku poprzez wpisanie hipoteki przymusowej łącznej.

W ocenie Sądu I instancji skarga nie zasługuje na jej uwzględnienie.

Stosownie do przepisu art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu wieczysto- księgowego ogranicza się do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W oparciu o przepis art. 626<sup>9</sup> k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2004 roku /II CK 245/02/ wyraził pogląd, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, jeżeli dłużnik nie jest właścicielem nieruchomości w chwili rozpoznawania wniosku (opublikowano -OSP 2005/1/3). Referendarz sądowy powołując się na Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczysto księgowych pod red. Stanisława Rudnickiego, wyd. 5, str. 329 - przyjął, że wszystkie elementy wniosku muszą być wolne od przeszkód do dokonania wpisu. W konsekwencji takiego rozumowania nie dokonał wpisu hipoteki przymusowej łącznej w tych księgach wieczystych, w których ujawniony był dłużnik wnioskodawcy, a odmówił dokonania wpisu w księdze wieczystej (...), w której dłużnik ten nie został ujawniony. Referendarz Sądowy dokonał oceny stanu faktycznego i prawnego w sposób prawidłowy, co musiało skutkować oddaleniem wniosku.

Wobec powyższego, Sąd po przeprowadzeniu badania stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 kodeksu postępowania cywilnego, dochodząc do przekonania, że orzeczenie referendarza- zawiera prawidłowe rozstrzygnięcie, stosownie do art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. orzekł, jak w sentencji postanowienia.

Powyższe postanowienie zaskarżył J. S..

Podnosząc zarzuty obraży przepisów: art. 626<sup>9</sup> kpc., art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 kpc., art. 626<sup>6</sup> kpc i art. 97 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, apelujący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku, a w konsekwencji tego dokonanie wnioskowanego wpisu hipoteki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie jest uzasadniona.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, jest prawidłowe i odpowiada prawu, aczkolwiek z innych powodów niż te wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Postępowanie wieczystoksięgowe jest unormowane w rozdziale 6 księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego. Wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Rozpoznając wniosek, Sąd bada jedynie treść wniosku, formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 kpc).

Brzmienie powołanego przepisu prowadzi do wniosku, że Sąd wieczystoksięgowy nie może dokonywać wpisu z urzędu, jak też nie może wyjść poza granice wniosku. Dopuszczalne jest częściowe uwzględnienie wniosku w sytuacji, w której zasadność wniosku wykazana została dokumentami tylko w części.

W każdym jednak przypadku rozstrzygnięcie winno korespondować z treścią żądania lub przynajmniej z jego częścią (por. np. Postanowienie SN z 2.12.2009 r. I CSK 132/09, Lex Nr 590204). Przedstawione uwagi odnoszą się do każdego rodzaju wniosku wieczystoksięgowego, w tym również wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Lektura akt i zamieszczonych w nich pism oraz dokumentów wskazuje, że w realiach rozpoznawanej sprawy żądanie zmierza do ustanowienia hipoteki przymusowej. Podstawę wpisu hipoteki ma stanowić tytuł wykonawczy pochodzący od Sądu. Treść sformułowanego wniosku wskazuje jednocześnie, że jego autor domaga się ustanowienia hipoteki na kilku nieruchomościach dłużnika, z których każda ma urzędzoną odrębną księgę wieczystą. Powyższe musi oznaczać, że oceny zgłoszonego we wniosku żądania należy dokonać w płaszczyźnie art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 19982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 roku, poz. 707, z późn. zm).

Przepis ten w paragrafie pierwszym stanowi, że wierzyciel którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa).

Należy wskazać, iż tego rodzaju hipoteka może być ustanowiona na wszystkich nieruchomościach dłużnika, ale nie jako łączna, lecz jako obciążająca osobno każdą z tych nieruchomości. Uprawniony żądając obciążenia kilku nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową powinien wskazać we wniosku, w jakiej części wierzytelność ma być zabezpieczona na powyższych nieruchomościach. Autor wniosku winien wskazać wysokość „część wierzytelności”, która ma być zabezpieczona na konkretnej nieruchomości.

Sąd w tym zakresie jest związany wnioskiem wierzyciela (por. np. Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 maja 2009 roku, I Acz 425/09). Powyższe oznacza, że nie wystarczy wskazać łącznej wysokości zabezpieczenia. Suma zabezpieczenia winna być „podzielona” na poszczególne nieruchomości, dla których są urządzone odrębne księgi wieczyste. Sąd rozpoznający sprawę nie jest uprawniony uczynić tego zamiast wierzyciela. Gdyby bowiem tak było doszłoby do „korekty” zgłoszonego żądania, co w rezultacie prowadziłoby do wyjścia ponad żądanie (por. także art. 321 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc).

Wnioskodawca wskazał wysokość wierzytelności nie dokonując jej podziału na części, które mają być zabezpieczone hipoteką na poszczególnych nieruchomościach. Powyższe ze zrozumiałych względów uniemożliwiło uwzględnienie wniosku nawet w części. Wierzyciel jest gospodarzem postępowania cywilnego. W realiach niniejszej sprawy do jego wyłącznych uprawnień należy wskazanie w jakiej księdze dłużnika, w jakiej wysokości hipoteka przymusowa ma być wpisana. Podważenie tego przywileju przez Sąd może doprowadzić do naruszenia interesu wierzyciela. Na marginesie wskazać należy, że podana we wniosku suma zabezpieczenia 450.000 złotych uchyła się spod jakiegokolwiek kontroli. Nie jest wiadomym w jaki sposób kwota ta została wyliczona przez skarżącego. Jest ona znacząco wyższa niż należność główna wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od daty wymagalności do daty złożenia wniosku o wpis hipoteki. Uchybia to dyspozycji art. 110<sup>1</sup> powołanej ustawy, który zawiera sposób obliczenia maksymalnej wysokości zabezpieczenia.

Złożony wniosek nie upoważniał do jego oceny na podstawie art. 76 powołanej ustawy. W ust. 1 tego przepisu jest mowa o podziale fizycznym nieruchomości obciążonej hipoteką, w którego wyniku z dotychczasowej jednej powstają dwie lub więcej nieruchomości. Hipoteka łączna powstaje tylko wówczas, gdy obciążenie nieruchomości macierzystej hipoteką nastąpiło przed podziałem nieruchomości. Skutkiem tego jest utrzymanie hipoteki na wszystkich nieruchomościach utworzonych w wyniku podziału.

Z akt sprawy wynika, że hipoteka przymusowa w oparciu o przedmiotowy tytuł wykonawczy nie była wcześniej wpisywana. W przedmiotowej sprawie nie miał miejsca podział nieruchomości.

Przedstawione względy wskazują więc, że omawiany przepis nie mógł mieć zastosowania.

Zakaz **łącznego** obciążenia kilku nieruchomości hipoteką przymusową przewiduje także przepis art. 111<sup>1</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który jednocześnie nakazuje wierzycielowi dokonanie – w sytuacji jak w sprawie niniejszej - podziału zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości według jego uznania.

Podnoszone w apelacji argumenty nie znajdują zatem uzasadnienia w świetle powyższych rozważań.

Podnieść należy, iż odmowa dokonania wpisu w niniejszej sprawie nie stanowi przeszkody do ponownego złożenia wniosku, w którym wierzyciel we wskazanym wyżej kierunku sprecyzuje swoje żądanie.

Z tych więc przyczyn i na podstawie art. 385 kpc. należało orzec jak w postanowieniu.