

*Sygn. akt II Ca 247/20*

## POSTANOWIENIE

*Dnia 8 kwietnia 2020 roku*

*Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w następującym składzie:

***Przewodniczący: Sędzia SO Mariusz Broda (spr.)***

***Sędziowie: SO Barbara Dziewięcka***

***SR (del.) Monika Wrona - Zawada***

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2020 roku w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego w S.

z udziałem M. S. i J. S.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 2 grudnia 2019 roku, sygn. akt Dz. Kw. 5066/19

***postanawia: oddalić apelację.***

SSO Barbara Dziewięcka SSO Mariusz Broda SSR (del.) Monika Wrona - Zawada

(...)(...)

(...)

*Sygn. akt II Ca 247/20*

## UZASADNIENIE

***Postanowieniem dnia 2.12.2019r. Sąd Rejonowy Starachowicach oddalił wniosek Naczelnika Urzędu Skarbowego w S. o zmianę podstawy wpisu hipoteki. Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.187-189). Z jego treści wynika, że przedmiotem żądania wniosku było dokonanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej (...), polegającego na zmianie podstawy wpisu hipoteki poprzez wpisanie w miejsce zarządzeń zabezpieczenia (szczegółowo opisanych) – tytułów wykonawczych (szczegółowo opisanych) oraz zmianę treści hipoteki poprzez zmianę jej sumy z kwoty 1 240 305 zł na sumę 1 219 680 zł. Do wniosku zostały dołączone – jako podstawa żadanego wpisu – dokumenty. Sąd Rejonowy ustalił, że z treści w/w księgi wieczystej wynika, że w jej dziale II jako właściciele wpisani są M. S. i J. S. – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – na podstawie umowy w formie aktu notarialnego z dnia 25.04.2019r., po rozpoznaniu wniosku z dnia 25.04.2019r. W dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka przymusowa na podstawie zarządzeń zabezpieczenia wskazanych jako podstawa wpisu. Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że wniosek nie może zostać uwzględniony. M. N. (1) (przeciwko, któremu zostały wydane zarządzenia zabezpieczenia, będące następnie podstawą***

*wpisu hipoteki przymusowej) nie jest już właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a zgodnie z art. 34 u.k.w.h. wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Następnie Sąd pierwszej instancji odwołując się do art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h. w konkluzji stwierdził, że w oparciu o ten przepis nie ma możliwości dokonania zmiany w zakresie wpisanej hipoteki co do podstawy wpisu i treści hipoteki – wobec zmiany właściciela obciążonej nieruchomości, zwłaszcza, że aktualny właściciel nie jest już dłużnikiem osobistym.*

*Postanowienie w całości zaskarżył wnioskodawca. W wywiedzionej apelacji zarzucił naruszenie:*

*1. przepisów prawa materialnego:*

*a) poprzez błędną wykładnię art. 34 u.k.w.h.*

*b) art. 65 ust. 1 u.k.w.h.,*

*c) niezastosowanie art. 111<sup>2</sup> ust.4 u.k.w.h;*

*2. przepisów prawa procesowego, tj. art. 626<sup>9</sup> kpc skutkujące oddaleniem wniosku o wpis w sytuacji, gdy istniały jego podstawy, przy jednoczesnym braku przeszkód do jego dokonania.*

*Wobec powyższego skarżący wniósł o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego poprzez uwzględnienie wniosku w całości.*

*Sąd Okręgowy zważył, co następuje:*

*Apelacja okazała się nie zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.*

*Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia, co do podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia. Nie były one kwestionowane w postępowaniu apelacyjnym. Należało je jedynie uzupełnić o okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia, a mające charakter także bezsporny. M. N. (1) to osoba przeciwko, której zostały wydane zarządzenia zabezpieczenia, które następnie były podstawą wpisu hipoteki przymusowej, dokonanej na wniosek, który wpłynął w dniu 14.05.2018r. Przypomnieć w związku z tym należy, że ujawnienie w w/w księdze wieczystej nowych właścicieli nieruchomości nastąpiło z dniem 25.04.2019r., a dokumenty mające być podstawą żądanego wpisu – w zakresie zmiany podstawy wpisu oraz wysokości hipoteki – stosownie do art.111<sup>2</sup> ust.4 u.k.w.h, pochodziły z daty 11.10.2019r.*

*Wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV w/w księgi wieczystej, dokonano stosownie do art. 110 pkt. 4 u.k.w.h – w celu zabezpieczenia należności podatkowych od dłużnika M. N..*

*Rozważenie możliwości zastosowania przepisu art. 111<sup>2</sup> u.k.w.h w stanie faktycznym niniejszej sprawy wymaga w pierwszej kolejności wyjaśnienia - jak w każdym przypadku stosowania prawa materialnego - jego istoty oraz celu samej regulacji.*

*Zacząć trzeba od tego, że przepis art. 111<sup>2</sup> u.k.w.h. został dodany, w wyniku nowelizacji dokonanej – z dniem 8.05.2018r., ustawą w dnia 13.04.2018r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2018.1009) i stosownie do art. 4 ust. 3 tejże ustawy ma on zastosowanie do hipotek, o których mowa w art. 110 u.k.w.h, ustanowionych także przed dniem wejścia wskazanej nowelizacji.*

W literaturze przedmiotu (p. M. K. – „Upadek zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej (...) VI. Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece wynikające z nowelizacji z 2018r.) wskazuje się, że celem w/w dodania przepisu art. 111<sup>2</sup> u.k.w.h. było „doregulowanie” hipoteki przymusowej w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Chodziło przede wszystkim o przyznanie wierzycielowi możliwości zgłoszenia żądania przekształcenia hipoteki przymusowej ustanowionej na podstawie art. 110 pkt 1 u.k.w.h., w hipotekę, która zabezpiecza wierzytelność stwierdzoną już samym tytułem wykonawczym. Wobec tego wierzyciel, który uzyskał hipotekę przymusową na podstawie art. 110 pkt 4 albo 5 u.k.w.h., mógł żądać, w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia decyzji lub innego orzeczenia podlegającego wykonaniu w sprawie, w której dokonano zabezpieczenia, albo doręczenia postanowienia o nadaniu rygoru natychmiastowej wykonalności, zmiany treści hipoteki lub podstawy wpisu na podstawie tytułu wykonawczego określonego w przepisach. Jak wskazuje autor przywołanego wyżej opracowania, zmiana ta budzi jednak wątpliwości. Po pierwsze, nie wiadomo, na czym miałyby polegać zmiana treści hipoteki, skoro ma ona nadal zabezpieczać roszczenie wynikające z tego samego stosunku prawnego (najprawdopodobniej projektodawcy oparli swoje rozwiązanie na art. 108 zd. 2 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym przed 20 lutego 2011 r., zgodnie z którym do zmiany hipoteki stosowało się odpowiednio przepisy o zmianie treści hipoteki i stąd „zmiana treści hipoteki”). Przykładowo wierzyciel mógłby podwyższyć sumę hipoteki (w drodze jednostronnej czynności prawnej), gdyby sąd, udzielając zabezpieczenia, określił niższą sumę niż wynikająca z art. 110<sup>1</sup> zd. 2 u.k.w.h. Wierzyciel mógł to już jednak osiągnąć przed uregulowaniem tej kwestii, składając wniosek o wpis hipoteki przymusowej na podstawie tytułu wykonawczego i określając wysokość sumy hipotecznej na podstawie art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. Tak naprawdę więc nie jest wcale jasne, co ustawodawca miał na myśli. Po drugie, usankcjonowanie praktyki zmiany podstawy wpisu hipoteki było zbędne. W tym miejscu autor publikacji odwołuje się do rozważań Sądu Najwyższego wyrażonych w postanowieniu z dnia 30.05.2017 r., który wskazał m.in., że hipoteka przymusowa jako środek zabezpieczenia roszczenia pieniężnego służy ułatwieniu przeprowadzenia egzekucji po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego zasądzającego zabezpieczone roszczenie, przez przeciwdziałanie możliwym utrudnieniom w tym względzie ze strony dłużnika. Ułatwienie polega na tym, że wierzyciel po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego zasądzającego zabezpieczone roszczenie może w wyniku przekształcenia tego tytułu w tytuł wykonawczy przez nadanie mu klauzuli wykonalności przeciwko (obowiązkanemu), a w razie wcześniejszego zbycia przez dłużnika nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową, przez nadanie klauzuli wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości, zaspokoić się z nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie tytułu wykonawczego, z pierwszeństwem, jaki ta hipoteka uzyskała, tj. wyznaczonym chwilą złożenia wniosku o jej wpis na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Wierzyciel może nie mieć jednak możliwości uzyskania klauzuli wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości na podstawie tytułu egzekucyjnego wydanego przeciwko dłużnikowi z uwagi na ograniczone sytuacje, w których jest to dopuszczalne – m.in. art. 788 k.p.c. (tak też J. Pisuliński: Hipoteka kaucyjna, Kraków 2002, s. 328, przyp. 35, i M. Walasik (w:) System..., op. cit., s. 369; choć ostatnio Sąd Najwyższy dopuszcza szersze zastosowanie art. 788 k.p.c. – zob. w szczególności uchwała SN z dnia 8 grudnia 2016 r., III CZP 81/16, OSNC 2017, nr 9, poz. 96, z glosą krytyczną Ł. Przyborowskiego: Monitor Prawa Bankowego 2018, nr 3, s. 29). Bez tytułu wykonawczego przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości lub tytułu egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości nie jest zaś możliwe wpisanie hipoteki przymusowej na podstawie art. 109 ust. 1 u.k.w.h., a tym samym i zmiana podstawy wpisu hipoteki. Wskazuje się, że aby hipoteka przymusowa, ustanowiona na podstawie tytułu zabezpieczającego, nie wygasła – wierzyciel powinien więc zwrócić się do sądu, aby ten na podstawie art. 754<sup>1</sup> § 1 kpc, zmienił

**termin upadku zabezpieczenia do czasu uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości. Za trafny w piśmiennictwie uznawany jest i ten pogląd, że w razie zbycia obciążonej nieruchomości przez dłużnika, wierzyciel nie będzie w stanie wszcząć egzekucji z przedmiotu hipoteki, gdyż nie dochodzi w tym przypadku do przejścia obowiązku w rozumieniu art. 788 k.p.c. (wierzyciel musiałby wytoczyć powództwo przeciwko nabywcy nieruchomości w celu uzyskania tytułu wykonawczego umożliwiającego prowadzenie egzekucji). Na ten mankament hipoteki przymusowej ustanowionej na podstawie tytułu zabezpieczającego zwrócił uwagę E. G.: O niedostrzeganych mankamentach hipoteki przymusowej ustanawianej w trybie postanowienia sądu o zabezpieczeniu roszczenia (w:) Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi E. D., pod red. M. P., M. P. i J. P., W. 2013, s. 231. 45. Skuteczność takiej hipoteki względem nabywcy jej przedmiotu jest „słabsza” niż hipoteki ustanowionej na podstawie tytułu wykonawczego w takim znaczeniu, że aby hipoteka nie wygasła, wierzyciel musi zwrócić się do sądu, który udzielił zabezpieczenia, o przedłużenie terminu upadku zabezpieczenia (to rozwiązanie jest aktualne po 8 czerwca 2018 r. – zob. J. Pisuliński: Ustawa..., op. cit., komentarz do art. 109 u.k.w.h., nb 35).**

Z tego wszystkiego autor cytowanego opracowania, wyprowadza dwa wnioski. Po pierwsze projektodawcy początkowo traktowali zmianę podstawy wpisu hipoteki jako „zmianę treści hipoteki”, co oczywiście nie jest trafne. Po drugie, traktowali hipotekę ustanowioną na podstawie tytułu zabezpieczającego jako inną niż tę ustanowioną na podstawie tytułu wykonawczego (przy założeniu, że obie zabezpieczają to samo roszczenie). Dlatego – jak się zdaje – ich zdaniem niezbędne było uregulowanie przekształcenia jednej hipoteki w drugą (wcale tak tego jednak nie nazwali, ale posłużyli się określeniem „zmiana treści hipoteki”, co oznacza zgoła co innego). Hipoteka przymusowa powstała w toku postępowania zabezpieczającego ma ten sam charakter (konstrukcję), co hipoteka przymusowa powstała na podstawie tytułu wykonawczego, dlatego nie ma już czego przekształcać. Odmiennie zapatrywanie projektodawców wynika z niezrozumienia sensu uchylenia art. 108 u.k.w.h., a także tożsamości hipoteki przymusowej. Warto też dodać, że na podstawie uchylonego w wyniku wskazanej nowelizacji - art. 108 u.k.w.h. nie było możliwe przekształcenie przymusowej hipoteki kaucyjnej (ustanowionej na podstawie tytułu zabezpieczającego) w przymusową hipotekę zwykłą na podstawie tytułu wykonawczego wydanego przeciwko dłużnikowi, gdy nieruchomość została już zbyta, a wierzyciel nie dysponował tytułem wykonawczym przeciwko nabywcy (lub tytułem egzekucyjnym uzyskanym przeciwko dłużnikowi, ale zaopatrzoną w klauzulę wykonalności przeciwko nabywcy). Z tych wszystkich względów autor prezentowanej publikacji w podsumowaniu, doszedł do wniosku, że zmiana „prawa hipotecznego” polegająca na dodaniu art. 111<sup>2</sup> u.k.w.h. była zbędna, a zamiast usuwać wątpliwości, tylko je pomnożyła, w szczególności nie rozwiązała jasno problemu zbycia przedmiotu hipoteki przed zajęciem przedmiotu hipoteki lub zmianą podstawy wpisu hipoteki (zmiana podstawy przed zbyciem nieruchomości – przy czym istotna jest chwila złożenia wniosku o wpis hipoteki – spowoduje, że hipoteka przymusowa będzie bezterminowo skuteczna względem nabywcy).

Warto odwołać się także do utrwalonego nie tylko w piśmiennictwie, ale i w orzecznictwie stanowiska, co do konieczności zachowania w postępowaniu wieczystoksięgowym tożsamości podmiotowej podstawy wpisu obciążenia hipotecznego (dział IV księgi wieczystej) z wpisem w dziale II księgi wieczystej obejmującym wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego (p. uchwała SN z dnia 10.10.2014r., III CZP 28/14).

Aprobując całość przytoczonych wyżej poglądów, Sąd Okręgowy w ich podsumowaniu stwierdza, że przepis art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h. ma zastosowanie jedynie wówczas, kiedy po pierwsze, legitymujący się – wpisaną na podstawie art. 110 pkt. 4-5 u.k.w.h. hipoteką przymusową – wierzyciel, następnie uzyska przeciwko dłużnikowi (którego dług w ten sposób został zabezpieczony) tytuł wykonawczy, o jakim mowa w art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h, po drugie, w terminie w nim wskazanym, tj. dwóch miesięcy od dnia doręczenia takiego tytułu, skorzysta z uprawnienia i wystąpi wnioskiem o zmianę treści hipoteki lub podstawy wpisu hipoteki, po trzecie – co w realiach tej sprawy wydaje się najistotniejsze - przed datą złożenia takiego wniosku (czyli datą potencjalnego wpisu tej treści) nie dojdzie do zbycia przez dotychczas ujawnionego w dziale II księgi wieczystej właściciela – dłużnika, przedmiotu hipoteki - na rzecz innego podmiotu. Dlatego, tylko przed zbyciem nieruchomości przez dłużnika, możliwa jest zmiana treści lub podstawy wpisu hipoteki

– w rozumieniu art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h, oczywiście identyfikowana także z uwzględnieniem daty złożenia wniosku. Jeżeli natomiast dojdzie do zbycia nieruchomości przez dłużnika, ale już po dacie złożenia wniosku przez wierzyciela o wpis - na podstawie art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h., to wówczas wniosek będzie podlegał uwzględnieniu, co spowoduje, że hipoteka przymusowa będzie bezterminowo skuteczna względem nabywcy. W przeciwnym wypadku, tj. wówczas, kiedy dłużnik zdoła zbyć nieruchomość obciążoną uprzednio hipoteką przymusową – w trybie zabezpieczenia, to wierzyciel, nie dysponując tytułem wykonawczym przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości lub tytułem egzekucyjnym przeciwko dłużnikowi zaopatrzonym w klauzulę wykonalności przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości, nie może uzyskać wpisu zmiany treści hipoteki lub podstawy wpisu hipoteki – w rozumieniu art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h. Tym samym uzyskane pierwotnie zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej (na podstawie art. 110 pkt.4-5 u.k.w.h.) upadnie w warunkach, jakich mowa w art. 754<sup>1</sup> § 1 kpc.

Nie było zatem możliwe uwzględnienie wniosku o wpis – na podstawie art. 111<sup>2</sup> ust. 4 u.k.w.h. – w postaci zmiany „podstawy wpisu” hipoteki przymusowej oraz zmiany „treści hipoteki”. Po pierwsze, nieruchomość, obciążona hipoteką przymusową w trybie zabezpieczenia została zbyta przed złożeniem wniosku o dokonanie wpisu na podstawie art. 111 ust. 1 pkt. 4 kpc. Po drugie, wnioskodawca nie dysponował tytułem wykonawczym przeciwko aktualnym właścicielom nieruchomości lub tytułem egzekucyjnym przeciwko dłużnikowi zaopatrzonym w klauzulę wykonalności przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości. Tym samym tożsamość podmiotowa podstawy tak żądanej zmiany wpisu dotyczącej hipoteki, nie została zachowana, co wbrew stanowisku skarżącego eliminuje zasadność wniosku, także z punktu widzenia istoty akcesoryjności samej hipoteki.

To wszystko oznacza, że nie znalazły usprawiedliwienia zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia zarówno prawa procesowego, jak i materialnego. Zaskarżone postanowienie jest efektem rozpoznania wniosku w granicach kognicji sądu wyrażonych w art. 626<sup>8</sup>§2 kpc. Dotychczasowe uwagi w sposób wyczerpujący uzasadniają tezę o istniejącej przeszkodzie do dokonania żadanego wpisu (art. 626<sup>9</sup>kpc). Niezrozumiałym pozostaje zarzut naruszenia art. 34 u.k.w.h., skoro obecnie ujawnieni w księdze wieczystej właściciele nieruchomości, nie są tymi osobami, których prawo mogło być wpisem dotknięte, bo jak zostało już wyjaśnione wnioskodawca nie przedstawił przy wniosku o wpis takiego dokumentu, który by pozwalał na dotknięcie wpisem prawa do nieruchomości przysługującego obecnym właścicielom (p. także postanowienie SN z dnia 15.10.2010r., V CSK 77/10). Z treści sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 65 ust. 1 u.k.w.h nawet nie wynika, na czym miałyby to polegać. Natomiast już przedstawione przez Sąd Okręgowy rozważania w wystarczający sposób tłumaczą bezpodstawność i tego zarzutu, skoro wobec zmiany właściciela nieruchomości, w czasie już wskazanym nie tylko nie było podstaw do wpisu hipoteki przymusowej, ale także i zmiany jej treści lub podstawy wpisu.

SSR(del.) Monika Wrona-Zawada SSO Mariusz Broda SSO Barbara Dziewięcka

(...)