

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie z wniosku Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z udziałem P. O. o wpis hipoteki przymusowej na udziale P. O. w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości na skutek skargi P. O.

na wpis referendarza sądowego dokonany w dziale IV księgi wieczystej dnia 28 maja 2020 roku, Sąd Rejonowy w Skierniewicach utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W uzasadnieniu skarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, że na mocy zaskarżonego wpisu w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkownika wieczystego, w którym udziały numer 3 i 4 należą do J. O., a udział numer 2 należy do P. O. wpisano na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych obciążając udział numer 2 hipotekę przymusową w kwocie 47.020,30 zł na zabezpieczenie spłaty zaległych składek na FUS, FUZ i FP, w tym (...) i FGŚP za okres od marca do lipca 2019 roku oraz odsetek za zwłokę liczonych od należności głównych na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 950 zł.

Jako podstawę wpisu wskazano decyzję stwierdzającą zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia (WG RWA: (...)) z dnia 5 listopada 2019 roku wydaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

Skargę na ten wpis złożył P. O.. Zaskarżył on wpis w całości, zarzucając, że:

1. wpis narusza prawo własności J. O. poprzez obciążenie jej zobowiązaniami, które jej nie dotyczą, a egzekucja jest prowadzona, choć współwłasność nieruchomości ma w tym przypadku charakter łączny.
2. niedoręczenie skarżącemu kompletnej dokumentacji związanej z wpisem, która umożliwiałaby rzeczowy i pełny czynny udział skarżącego w postępowaniu sądowym.

W konkluzji skargi P. O. wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości przez wykreślenie wpisu, zawieszenie postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 821 k.p.c. do czasu rozstrzygnięcia skargi i zwrot wszelkich kosztów związanych z postępowaniem według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy uznał, że skarga nie zasługiwała na uwzględnienie, a zaskarżony wpis należało utrzymać w mocy.

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określają przepisy art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Stanowią one, że wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach. Sąd rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Wniosek o wpis hipoteki złożono w przepisanej formie. Wpisu dokonano w granicach tego wniosku i zgodnie z jego treścią. Do wniosku załączono stanowiący podstawę wpisu dokument urzędowy w postaci decyzji administracyjnej stwierdzającej wysokość zadłużenia P. O.. Decyzja ta, zgodnie z art. 110 pkt 3 w zw. z art. 31 ust. 1 in fine ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204), stanowi dokument będący podstawą wpisu hipoteki w księdze wieczystej.

P. O. jest przy tym użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w księdze której dokonano wpisu hipoteki w zakresie udziału obciążonego tym wpisem.

Wobec powyższego zachodziły podstawy do dokonania zaskarżonego wpisu. Ponieważ zaś kognicja sądu wieczystoksięgowego ogranicza się jedynie do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, zarzuty podniesione w skardze P. O. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd wieczystoksięgowy bada bowiem jedynie, czy P. O. jest dłużnikiem ZUS. Dokumentem to stwierdzającym jest zaś złożona wraz z wnioskiem o wpis decyzja.

Zaskarżony wpis nie narusza również prawa własności J. O.. Dotyczy on udziału należącego do P. O., a współużytkowanie wieczyste, wbrew stanowisku przedstawionemu w skardze, nie ma w tym wypadku charakteru łącznego (jak w przypadku współwłasności łączącej małżonków na gruncie wspólności majątkowej małżeńskiej), lecz charakter ułamkowy.

Odnosnie do zarzutu niedoręczenia skarżącemu kompletnej dokumentacji związanej z wpisem, należy wskazać, że jedynym dokumentem istotnym dla dokonania wpisu była decyzja administracyjna, która została doręczona P. O. przez ZUS w dniu 21 listopada 2019 roku, a zatem miał on możliwość zapoznania się z jej treścią.

Bezprzedmiotowy jest przy tym wniosek z punktu 2 skargi (o zawieszenie postępowania egzekucyjnego), gdyż z akt nie wynika, aby toczyło się jakiegokolwiek postępowanie egzekucyjne w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Zważywszy na powyższe Sąd Rejonowy zaskarżony wpis utrzymał w mocy, o czym orzeczono w sentencji postanowienia na podstawie art. 518¹ § 3 k.p.c.

Uczestnik postępowania P. O. w swej apelacji zaskarżył powyższe postanowienie w całości oraz zarzucił orzeczeniu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym,
2. prowadzenie postępowania zabezpieczającego na majątku, którego wartość znacznie przewyższa kwoty zabezpieczenia,
3. sprzeczność działań wierzyciela ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego prawa,
4. naruszenie słuszych interesów skarżącego,
5. naruszenie słuszych interesów współwłaściciela nieruchomości,
6. dokonanie wpisów w sytuacji, gdy egzekucja winna być umorzona z uwagi na jej bezskuteczność,
7. dokonanie wpisów nie tylko w KW nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, w którym udziały P. O. nie wynoszą 100%,
8. naruszenie prawa własności nieruchomości J. O. poprzez obciążanie jej zobowiązaniami, które jej nie dotyczą a dotyczą tylko i wyłącznie jednego ze współwłaścicieli. Prowadzenie wobec niej czynności egzekucyjnych z tego tytułu zwłaszcza, Ze współwłasność ta ma charakter łączny;

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez wykreślenie wpisów Referendarza Sądowego dokonane w dziale IV Księgi Wieczystej dnia 28 maja 2020 roku, przynajmniej do czasu zakończenia się postępowania odwoławczego oraz zmianę dokonanego zabezpieczenia przez wierzyciela na jednej nieruchomości a nie na wszystkich posiadanych przez dłużnika.

Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest oczywiście bezzasadna i dlatego podlega oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. Nr z 2016 poz.790 ze zm.) wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. W myśl art. 110 powołanej wyżej ustawy, hipotekę

przymusową można uzyskać także na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji, chociażby decyzja taka nie była ostateczna.

Takim przepisem szczególnym jest m. in. art. 26 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1442 ze zm.) stanowiący, iż wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych dokumenty stwierdzające istnienie należności z tytułu składek oraz jej wysokość są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie jest dokonywane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.

Jak wynika z ustępu 3 powołanego przepisu, dla zabezpieczenia należności z tytułu składek Zakładowi przysługuje hipoteka przymusowa na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Podstawą ustanowienia hipoteki przymusowej jest doręczona decyzja o określeniu wysokości należności z tytułu składek, o odpowiedzialności osoby trzeciej lub o odpowiedzialności następcy prawnego.

W tym miejscu przypomnieć należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd – zgodnie z (...) k.p.c., bada jedynie treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej. Nie przeprowadza natomiast innych dowodów, np. dowodu z opinii biegłych sądowych czy przesłuchania stron lub świadków.

W niniejszej sprawie wnioskodawca jako podstawę wpisu wskazał decyzję z dnia 5 listopada 2019 roku, nr wg RWA: (...) wydaną przeciwko P. O. w przedmiocie określenia wysokości należności z tytułu nieopłaconych składek na podstawie art. 83 ust.1 i art.32 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych. Przedmiotowa decyzja została wydana przez organ do tego upoważniony z mocy ustawy, a podpisana przez pracownika posiadającego odpowiednie umocowanie. Do wniosku dołączono oryginał powyższej decyzji wraz z załącznikiem – szczegółowym zestawieniem należności i dowód doręczenia odpisu decyzji dłużnikowi. Wskazany w decyzji jako zobowiązany do zapłaty – P. O., jest ujawniony w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako współużytkownik wieczysty nieruchomości (oraz współwłaściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności), do której skierowano żądanie wpisu hipoteki przymusowej.

Wysokość sumy hipoteki została określona zgodnie z art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego, jeżeli z dokumentu wskazanego jako podstawa wpisu nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

Wobec powyższego spełnione zostały wszystkie niezbędne przesłanki do wpisu hipoteki przymusowej, a zatem zaskarżony wpis hipoteki przymusowej jest prawidłowy.

Podniesiony w pkt. 2. apelacji zarzut nie może zostać uwzględniony. Kognicja Sądu w przypadku wniosku o wpis hipoteki przymusowej obejmuje jedynie sprawdzenie, czy złożono tytuł egzekucyjny lub wykonawczy albo inny dokument, który zgodnie z przepisami stanowi podstawę wpisu hipoteki przymusowej, czy dłużnicy wymienieni w takim dokumencie są ujawnieni w dziale II księgi wieczystej oraz czy wysokość sumy hipoteki nie przekracza granicy zakreślonej w art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd wieczystoksięgowy nie bada natomiast przed dokonaniem wpisu hipoteki przymusowej, czy wartość nieruchomości jest wystarczająca, aby zaspokoić wierzycieli, na rzecz których wpisane są w danej księdze wieczystej hipoteki.

Tego rodzaju analiza jest zbędna ponieważ, żaden przepis nie zawiera zakazu dokonywania kolejnych wpisów hipotek przymusowych w sytuacji, gdy wartość nieruchomości jest mniejsza niż kwoty wierzytelności zabezpieczanych kolejnymi hipotekami. Każdy wierzyciel dysponujący tytułem wykonawczym – jak już wcześniej wskazano, ma prawo żądać zabezpieczenia swojej wierzytelności przez wpis hipoteki przymusowej.

Za bezzasadne należy uznać także zarzuty sformułowane w pkt. 5, 7 i 8 apelacji, bowiem zaskarżony wpis nie narusza prawa własności J. O.. Przedmiotowy wpis ogranicza się jedynie do udziału należącego do P. O., a współużytkowanie wieczyste, wbrew stanowisku pierwotnie przedstawionemu w skardze, a następnie powielonemu w apelacji, nie ma

w tym wypadku charakteru łącznego (jak w przypadku współwłasności łączącej małżonków na gruncie wspólności majątkowej małżeńskiej), lecz charakter ułamkowy.

W tych okolicznościach, wobec oczywistej bezzasadności podniesionych przez skarżącego zarzutów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art.13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.