

**Sygn. akt II Ca 238/18**

## **2.P O S T A N O W I E N I E**

**Dnia 10 kwietnia 2018 r.**

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Agnieszka Terpiłowska

SO Maciej Ejsmont

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2018 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **Gminy Ł.**

przy udziale (...) **Spółki Akcyjnej w R.**

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z 27 grudnia 2017r., sygn. akt (...)

### **p o s t a n a w i a:**

**I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić**

**wpis referendarza sądowego hipoteki przymusowej, z dnia 12 czerwca 2017r. i oddalić wniosek,**

**II. zasądzić od wnioskodawczyni Gminy Ł. na rzecz**

**uczestniczki postępowania (...) Spółki Akcyjnej w R. kwotę 200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

## **UZASADNIENIE**

Zaskarżonym postanowieniem z 27 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy wpis hipoteki przymusowej dokonany przez referendarza sądowego na skutek wniosku złożonego w dniu 24 marca 2017r. W ocenie Sądu, skarga uczestniczki postępowania nie była zasadna z tego względu, że art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc określa zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek. Nie jest zatem możliwe orzekanie na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku lub prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. W zakresie tym nie mieści się też badanie, czy na podstawie przedłożonego tytułu wykonawczego została już ustanowiona hipoteka przymusowa na innych nieruchomościach dłużnika. Dodatkowo Sąd zauważył, że przedłożone w sprawie tytuły wykonawcze spełniają wymogi określone w przepisach postępowania egzekucyjnego, a suma hipoteki nie przekracza 150% sumy należności głównych i roszczeń o odsetki.

W apelacji od powyższego postanowienia uczestniczka postępowania zarzuciła:

1. naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc poprzez przyjęcie, że kognicja Sądu ogranicza się wyłącznie do oceny zasadności zgłoszonego żądania wpisu, czynienia ustaleń wyłącznie w oparciu o treść wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz badania stanu rzeczy ujawnionego w księdze wieczystej, pomimo, że powinien zbadać dopuszczalność wpisu hipoteki przymusowej w oparciu o już ustanowione inne hipoteki na nieruchomościach uczestnika;
2. naruszenie art. 110<sup>1</sup>, art. 109 ust. 1 w zw. z art. 68 ust. 2 oraz art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, że w następstwie dokonania przedmiotowego wpisu, przy jednoczesnym istnieniu innych hipotek przymusowych, które zabezpieczają tożsame wierzytelności stanowiące podstawę wpisu, nie występuje zwielokrotnienie zabezpieczenia tej samej wierzytelności przysługującej wnioskodawcy.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył. Apelacja podlegała uwzględnieniu. Przede wszystkim należy wskazać, że zgodnie z treścią powołanego przez Sąd Rejonowy i stanowiącego przedmiot zarzutu apelacji art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc, sąd rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Regulacja ta wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zarówno sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (zob. postanowienie SN dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06; wyd./el. Legalis nr 177295). Na sądzie spoczywa jednak obowiązek zbadania czynności materialnej stanowiącej podstawę wpisu zarówno pod względem formalnoprawnym, jak i pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien on dokonać oceny, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Podstawę tej oceny mogą stanowić ustalenia mające oparcie w treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz księgi wieczystej. W uchwale 7 sędziów z dnia 25 lutego 2016 r. (III CZP 86/15 wyd./el. Legalis nr 1406283), Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może dopuścić do wpisu wtedy, gdy sprzeciwiają się temu fakty powszechnie znane lub znane mu urzędowo. Trudno bowiem byłoby zaakceptować pogląd, że nie mógłby on uwzględnić znanych mu urzędowo faktów nawet w sytuacji, w której wpis do księgi wywoływałby skutki niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem. Stałoby to w sprzeczności z zasadą prawdziwości wpisów oraz z zasadą ich jawności. Funkcją postępowania wieczystoksięgowego nie jest jedynie ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości. Możliwość usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie wyłącza obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wadliwych wpisów. Nie można tracić z pola widzenia, że niekiedy wpis do księgi ma charakter konstytutywny i byłoby sprzeczne z ekonomią procesową świadome dokonywanie przez sąd niezgodnego z prawdą wpisu oraz zmuszanie zainteresowanego uczestnika postępowania do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Takie też zapatrywanie, które Sąd Okręgowy podziela, było wyrażane przez Sąd Najwyższy również we wcześniejszym jak i późniejszym orzecznictwie, w którym Sąd ten stał na stanowisku, że nie można zaakceptować poglądu, iż art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyłącza możliwość uwzględnienia przez sąd okoliczności znanych mu urzędowo celem oddalenia wniosku (uwzględnienia przeszkody wpisu). Do okoliczności znanych sądowi z urzędu zaliczyć należy przede wszystkim: fakty, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, wynikające z dokumentów **innych** ksiąg wieczystych i treści **innych** ksiąg wieczystych, a także fakty wynikające z pism lub **środków zaskarżenia** złożonych przez uczestników postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwiających się wpisowi (zob. m. in. Postanowienie, z uzasadnieniem, Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2017r., IV CSK 657/16, a także Postanowienie Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2017r., I CSK 514/16, czy Postanowienie Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2005r., V CK 54/05).

Wniosek, którego dotyczył zaskarżony wpis referendarza oraz skarżone postanowienie Sądu, obejmowały wpis hipotek przymusowych wynikających z tytułów wykonawczych o nr (...). Tymczasem uwagi tak referendarza jak i Sądu

Rejonowego uszła już ta okoliczność, że hipoteka przymusowa na innej nieruchomości dłużnika, na podstawie wszystkich wskazanych wyżej tytułów została już wpisana, na co skarżący wskazywał już w skardze jak i w apelacji i co wynika z odpisów ksiąg wieczystych, w księdze nr (...) w dniu 17 maja 2017r., a ponadto w księdze nr (...) w dniach 7 lutego i 25 czerwca 2017r. wpisano hipotekę przymusową wynikającą m. in. z tytułów wykonawczych o nr (...)i (...), a w księdze nr (...) w dniu 25 kwietnia 2017r. wpisano hipotekę przymusową wynikającą również ze wszystkich objętych wnioskiem w niniejszej sprawie tytułów za wyjątkiem tytułu o nr (...). Przy czym tylko postanowienie Sądu w wyniku rozpoznania skargi na wpis referendarza w księdze o nr (...) zostało zaskarżone apelacją (sprawa o sygn. (...)). Natomiast wpisy hipotek w księgach o nr (...) i (...), jak wynika z treści zapisku urzędowego z dnia 6 kwietnia 2018r., nie były zaskarżone skargą ani apelacją i uprawomocniły się. Zgodnie natomiast z art. 110<sup>(1)</sup> ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1007) wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego 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. W myśl zaś art. 111<sup>(1)</sup> ustawy, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela. Ani z treści księgi wieczystej, ani ze znajdujących się w niej dokumentów jak i z pism wnioskodawczyni i uczestniczki w żaden sposób nie wynika, aby w rozpoznawanej sprawie zaistniały wskazane w wyżej powołanym przepisie przesłanki ustanowienia przymusowej hipoteki łącznej. Zauważyć przy tym należy, że art. 109 ustawy wskazuje tylko na przedmiot obciążenia i oznacza, że żadna z nieruchomości dłużnika nie jest wolna od wpisu hipoteki, nie uprawnia natomiast do wielokrotności zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Nie stanowi więc wyjątku od zasady szczególowości hipoteki, wynikającej z art. 65 ustawy (zob. Postanowienie, z uzasadnieniem, Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2012 r., V CSK 47/11, wyd./el. Lex nr 447443). W takim zatem stanie rzeczy jeżeli wierzyciel zamierzał uzyskać hipotekę przymusową na dwóch lub więcej nieruchomościach dłużnika, a nie były spełnione przesłanki określone w art. 111<sup>(1)</sup>ust. 1 ustawy, powinien był rozdzielić zabezpieczone wierzytelności między poszczególne nieruchomości (tzw. partycja lub repartycja zabezpieczenia). Jeżeli natomiast wierzyciel nie dokona repartycji zabezpieczenia i złoży wniosek o ustanowienie kilku hipotek przymusowych na kilku nieruchomościach dłużnika w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności (lub jej części), jego wniosek, jako że narusza zasadę pośrednio wyrażoną w art. 111<sup>(1)</sup> ust. 2 KWU, podlega oddaleniu (art. 626<sup>(9)</sup> kpc). Przy czym celem uzyskania takiego sposobu zabezpieczenia wierzyciel powinien uzyskać, na podstawie art. 793 kpc, dalsze tytuły wykonawcze (zob. powołane wyżej Postanowienie, z uzasadnieniem, Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2012r., V CSK 47/11, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, pod red. dr. hab. Konrada Osajdy, Wyd. Legalis, rok 2017 oraz Tomasz Czech, Komentarz do art.111(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Wyd. Lex). Gdy zatem wierzyciel mając już zabezpieczone hipotekami przymusowymi wierzytelności wynikające z objętych wnioskiem w niniejszej sprawie tytułów na innych nieruchomościach (objętych wyżej wskazanymi księgami wieczystymi), ani nie domagał się wpisu hipoteki przymusowej jako łącznej (przy braku, o czym wyżej, przesłanek do jej wpisania), ani też nie spełnił (jak również wcześniej wskazano) wymogów dokonania repartycji zabezpieczenia, to zaskarżone postanowienie podlegało zmianie, poprzez uchylenie wpisu referendarza z dnia 7 czerwca 2017r. hipoteki przymusowej i oddalenie wniosku.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2, art. 626<sup>1</sup> § 1 i art. 518<sup>1</sup> § 3, zmienił zaskarżone postanowienie (pkt I), a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc (pkt II).

(...)