

Sygn. akt IX Ca 884/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2021 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa - Prokuratora Okręgowego w Olsztynie

z udziałem M. P., T. P.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie, Wydziału VI Ksiąg Wieczystych z dnia 9 czerwca 2021 r., sygn. akt Dz.Kw. 19191/20

p o s t a n a w i a :

**oddalić apelację.**

SSO J. Barczewski

Sygn. akt IX Ca 884/21

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Skarb Państwa – Prokurator Prokuratury Okręgowej w Olsztynie wniósł o wpisanie w księdze wieczystej Kw. Nr (...) hipoteki przymusowej do kwoty 35.000 zł. na swoją rzecz. Jako podstawę wpisu powołał postanowienie prokuratora Prokuratury Okręgowej w Olsztynie o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 26.06.2020r., sygn. akt PO II Ds. 1.2018, wydane w sprawie ko M. P..

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2021r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek.

Sąd ten ustalił, że księga wieczysta Kw. Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...) o obszarze 1,6029 ha, położonej w P., gm. D.. W dziale II księgi prawo własności wpisane jest na rzecz M. P. i T. P. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Prokurator Prokuratury Okręgowej w Olsztynie postanowieniem z dnia 26.06.2020r. w sprawie PO II Ds. 1.2018 postanowił zabezpieczyć na mieniu podejrzanego M. P. grożącą mu karę grzywny w wysokości nie mniejszej niż 150.000 zł, przepadek i koszty sądowe w wysokości nie mniejszej niż 30.000 zł, poprzez obciążenie hipoteką przymusową czterech nieruchomości - działek o łącznej szacunkowej wartości 190.000 zł., w tym m.in. będącej we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej działki niezabudowanej o numerze (...), położonej miejscowości P., gm. D., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Postanowienie to zaopatrzone wzmiankę o natychmiastowej wykonalności.

Sąd wskazał, iż kwestię sumy hipoteki przymusowej, której wpisania może się domagać wierzyciel, reguluje art. 110<sup>1</sup> ww. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego 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 nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przekroczyć więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku.

Przepis art. 110<sup>1</sup> cyt. ustawy z dnia 06.07.1982 r. jest normą bezwzględnie obowiązującą. W przypadku podstawy wpisu hipoteki przymusowej jaką jest postanowienie prokuratora o zabezpieczeniu majątkowym, zastosowanie ma zdanie 1 powołanego przepisu art. 110<sup>1</sup>. Zatem w takim przypadku suma hipoteki musi być określona w orzeczeniu i to w sposób konkretny i jednoznaczny. Treść żądania, zawarta we wniosku o wpis hipoteki przymusowej jest jedynie konsekwencją tego, co wynika z takiego orzeczenia. W związku z tym w omawianym przypadku nie wystarczy określić sumę hipoteki we wniosku. Winna ona wynikać z dokumentu, stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. W niniejszej sprawie dokumentem tym jest postanowienie prokuratora o zabezpieczeniu majątkowym.

Wnioskodawca wniósł apelację od powyższego orzeczenia, zarzucając mu naruszenie prawa procesowego tj. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, iż w rzeczonyj sprawie brak jest podstaw, bądź nie istnieją przeszkody do dokonania wpisu hipoteki przymusowej. Domagał się zmiany postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy podnieść, że kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do zakresu wyznaczonego przez art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., co oznacza, że sądy obu instancji badają tylko treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W tym postępowaniu kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji jest wobec tego ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, istniała podstawa do dokonania lub odmowy wpisu zgodnie z wnioskiem.

Podkreślić jednak należy, że artykuł 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie może być rozumiany w sposób sprowadzający sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. W ramach badania treści i formy załączonych dokumentów podlega ocenie sądu wieczystoksięgowego skuteczność ustanowienia lub powstania prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Powyższe rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego doznaje ograniczenia, gdy podstawą wpisu jest prawomocne orzeczenie sądowe albo ostateczna decyzja administracyjna. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania merytorycznej zasadności powyższych dokumentów urzędowych. W ocenie Sądu Okręgowego te same ograniczenia co do zakresu badania orzeczeń sądowych czy decyzji administracyjnych należy stosować, gdy podstawą wpisu jest postanowienie prokuratora, o jakim mowa w art. 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego przy badaniu dokumentu urzędowego w postaci postanowienia prokuratora o zabezpieczeniu majątkowym nie może jednak zwalniać sądu wieczystoksięgowego od zbadania, czy powyższy dokument zawiera wszystkie konieczne elementy pozwalające na dokonanie żadanego wpisu. Sąd wieczystoksięgowy może i powinien zbadać, czy postanowienie prokuratora o udzieleniu zabezpieczenia zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy z "przyczyn technicznych" nadaje się do wpisu.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. 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). Jest to legalna definicja hipoteki przymusowej określająca przesłanki jej ustanowienia i przedmiot zabezpieczenia. Ma ona zastosowanie do hipoteki przymusowej powstałej na podstawie postanowienia prokuratora (art. 110 u.k.w.h.).

Do zasadniczych elementów hipoteki przymusowej należy określenie wierzyciela wierzytelności hipotecznej oraz przedmiotu hipoteki i jej wysokości. Wymogi, jakim powinno odpowiadać postanowienie zabezpieczające prokuratora reguluje również art. 293 § 2 k.p.k. W przepisie tym wskazano, że w postanowieniu określa się kwotowo zakres i sposób zabezpieczenia. W przypadku, gdy sposobem zabezpieczenia jest hipoteka przymusowa, w postanowieniu winny znaleźć się wszystkie elementy konstytuujące powstanie hipoteki, tj. wskazanie przedmiotu hipoteki, rodzaju wierzytelności, wysokości hipoteki i określenie wierzyciela hipotecznego.

Postanowienie o zabezpieczeniu powinno określać zakres i sposób zabezpieczenia. Tak więc orzeczenie o zabezpieczeniu majątkowym powinno wskazywać, czego zabezpieczenie dotyczy (np. grzywny, nałożenia obowiązku naprawienia szkody, nawiązki, roszczeń o naprawienie szkody) z jednoczesnym określeniem kwoty, do jakiej ma nastąpić zabezpieczenie.

W niniejszej sprawie mimo braku wskazania wprost w postanowieniu sumy hipoteki to jego redakcja pozwala na przyjęcie, że zabezpieczenie następuje do kwoty 180.000 zł.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż nie ma przeszkód, aby w jednym postanowieniu wskazano kilka przedmiotów zabezpieczenia. Tak też się stało w przypadku postanowienia o udzielenie zabezpieczenia majątkowego dołączonego do rozpoznawanego wniosku.

Przedmiotowym postanowieniem kara grzywny i koszty sądowe zostały zabezpieczone poprzez zajęcie ruchomości i ustanowienie hipotek przymusowych obciążających nieruchomości objęte w czterech księgach wieczystych.

Stosownie do art. 111<sup>1</sup> ust. 1 i 2 u.k.w.h. 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. Powyższy przepis ma zastosowanie do hipoteki przymusowej ustanowionej na podstawie postanowienia prokuratora (art. 110 u.k.w.h.). Zawarte w art. 109 ust. 1 u.k.w.h. określenie, że hipoteka przymusowa obciąża "wszystkie nieruchomości" dłużnika nie oznacza ani hipoteki generalnej, ani hipoteki łącznej, a tylko wskazuje przedmiot zabezpieczenia.

W związku z tym dopuszczalne jest zabezpieczenie określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji polegającej na obciążeniu wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń hipotecznych nie przewyższała sumy wierzytelności. Oznacza to, że hipoteka przymusowa obciążająca każdą z nieruchomości dłużnika zabezpiecza inną część wierzytelności, a nie z osobna całość tej wierzytelności ustalonej w sposób określony w art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2017 roku, sygn. akt I CSK 514/16, LEX nr 2288111).

Tymczasem z postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym nie wynika, w jakiej wysokości na poszczególnych nieruchomościach została zabezpieczona przyszła kara grzywny i koszty sądowe. Bez takiego wskazania należałoby przyjmować, iż należności te zostały zabezpieczone na nieruchomościach objętych wszystkimi czterema księgami wieczystymi do pełnej wysokości, co pozostawałoby niedopuszczalne i sprzeczne z treścią art. 111<sup>(1)</sup> u.k.w.h. Nieruchomości objęte księgami wieczystymi wymienionymi w postanowieniu prokuratora nie spełniają przesłanek wymienionych w art. 111<sup>(1)</sup> u.k.w.h., które pozwalają na obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową łączną. Nieruchomości te nie są obciążone inną hipoteką łączną, nie stanowią również własności dłużników solidarnych.

Podkreślić należy, iż sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu, jeśli z urzędu powźmie wiadomości o istniejącej przeszkodzie do jego dokonania. Podstawę do wydania postanowienia odmawiającego dokonania wpisu mogą stanowić okoliczności, które doszły do wiadomości Sądu w inny sposób niż przy badaniu treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów, bądź które wynikają z treści księgi wieczystej lub są powszechnie znane. Sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia, czy okoliczności te mają dla wpisu istotne znaczenie i jaką mają moc dowodową. Jeżeli więc z treści innego wniosku i dołączonych do niego dokumentów Sąd powźmie wiadomość uzasadniającą odmowę dokonania wpisu z rozpoznawanego wniosku, to powinien wydać postanowienie odmawiające jego dokonania (tak

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 roku, sygn. akt V CK 54/05, LEX nr 178233; postanowienie Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2009 roku, II CSK 4109, LEX nr 519937).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia a w konsekwencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. oddalił apelację.

SSO J. Barczewski