

Sygn. akt III Ca 322/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Sp. Jawna w W.

przy uczestnictwie B. K.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. akt Dz.Kw 2102/14

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

***oddalić apelację.***

Sygn. akt III Ca 322/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Zakopanem działając na wniosek z dnia 13.03.2014 r., na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego Warszawa – P. z dnia 28.11.2013 r., sygn. akt I Nc 109/13, wydanego w postępowaniu nakazowym dokonał w dniu 11.03.2014r. wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej (...), na rzecz (...) sp. jawna z siedzibą w W. w wysokości 17 3797,53 zł. W wyniku rozpoznania przez Sąd Rejonowy złożonej skargi na czynność dokonaną przez Referendarza sądowego, który dokonał powyższego wpisu, postanowieniem z dnia 08.04.2014 r., został on utrzymany w mocy. Sąd I instancji wskazał, że w myśl art. 109. ust 1. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Dalej wskazując na przepisy art. 68, 69 i 110<sup>1</sup> tejże ustawy, Sąd Rejonowy stwierdził, iż jeżeli z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma ta 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 ocenie Sądu Rejonowego taka sytuacja ma miejsce w przypadku podstawy wpisu w niniejszej sprawie, tak więc dokonanie ujawnienia hipoteki zgodnie z wnioskiem wierzyciela w wysokości 17 3797,53

zł, mieści się w dopuszczalnej przepisem art. 110<sup>1</sup> powoływanej ustawy różnicy na dzień złożenia wniosku o wpis, co poparł matematycznym wyliczeniem.

Apelację od orzeczenia Sądu Rejonowego wniosła dłużniczka B. K.. W jej treści, zaskarżając postanowienie w całości, zarzuciła naruszenie przepisów art. 68, 69, i (...) ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez uznanie, że suma hipoteki może przewyższać sumę dochodzonej wierzytelności głównej wraz z odsetkami naliczonymi na dzień złożenia wniosku o wpis i przyznanych kosztów postępowania, a także naruszenie przepisów art. 65 § 1 k.c., w związku z art. 626<sup>8</sup> § 1, 2 i 5 k.p.c., poprzez niewłaściwe uznanie, iż pomiędzy treścią wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, a treścią księgi wieczystej nie zachodzi niezgodność uniemożliwiająca dokonanie wpisu.

Odnosnie pierwszego zarzutu apelująca podniosła, że wpis hipoteki został w sposób nieuzasadniony zawyżony o kwotę 57 724,01 zł. Natomiast w odniesieniu do drugiego ze wskazanych naruszeń podniosła, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie może być rozumiany w sposób sprowadzający się wyłącznie do funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych, a uprawnia do merytorycznej oceny skuteczności materialnoprawnej umowy stanowiącej podstawę wpisu, powołując przy tym dwa orzeczenia Sądu Najwyższego. Dalej podniosła, że wobec takich możliwości Sąd winien ocenić również tę okoliczność, że wnioskodawca dokonał miesiąc wcześniej zabezpieczenia na innej nieruchomości dłużniczki, a w związku z tym zaskarżony wpis jest całkowicie nieuzasadniony i bezpodstawny, zważając na wartość rynkową nieruchomości, na jakich dokonano wcześniejszego zabezpieczenia. Apelująca zarzuciła również, że Sąd Okręgowy, który wydał nakaz zapłaty, wstrzymał jego wykonanie w całości.

Wskazując na te uchybienia apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wpisu poprzez obniżenie wysokości ujawnionej hipoteki przymusowej do kwoty 116 073,52 zł lub uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest uzasadniona.**

Na wstępie podkreślić należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym, opartym wyłącznie na dokumentach, mającym sformalizowany charakter, sąd zgodnie z przepisem art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c. rozpoznając wniosek bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wpis może zostać dokonany wówczas, kiedy załączone do wniosku dokumenty zgodnie z przepisami prawa materialnego, dają podstawę do jego dokonania, a treść księgi wieczystej wpisu takiego nie wyklucza. Zakres oceny sądu wieczystoksięgowego ogranicza się więc do tego czy na podstawie księgi wieczystej, do której kierowany jest wniosek oraz załączonych dokumentów, żądanie wpisu można uwzględnić czy też nie, a wówczas podlega ono oddaleniu.

Na gruncie niniejszej sprawy zauważyć należy, iż wpis dotyczy hipoteki przymusowej w księdze wieczystej (...), a więc treści innych ksiąg wieczystych, już z samego brzmienia powołanego wyżej przepisu, nie podlegają kontroli przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, a poza tym nie wskazano nawet ich numerów, dla umożliwienia zapoznania się z ich treścią. Apelująca składając skargę na wpis dokonany przez Referendarza, a następnie apelację, w żaden sposób nie wykazała ani podnoszonego wstrzymania wykonania nakazu zapłaty przez Sąd, który go wydał, ani też okoliczności dotyczącej uzyskania przez wierzyciela wcześniejszego wpisu hipoteki przymusowej na podstawie nakazu zapłaty, stanowiącego również podstawę obecnie zaskarżonego wpisu i to w warunkach wskazujących na naruszenie zasady przewidzianej przez przepis art. 111<sup>1</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Okoliczności te winna wykazać przedkładając stosowne dokumenty, albowiem samo oświadczenie w tym zakresie nie jest wystarczające w postępowaniu opartym wyłącznie na dokumentach. Apelująca dysponowała możliwością przedstawienia Sądowi takich dokumentów.

Gdyby zaś rzeczywiście zachodziła okoliczność wskazująca na brak uzasadnienia do dokonania zaskarżonego wpisu, chociaż treść wniosków apelacyjnych na to nie wskazuje, dłużniczka zawsze może skorzystać z roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przewidzianego w art. 10 ustawy, albowiem w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzą również podstawy do stwierdzenia, że nastąpiło naruszenie przepisów art. 68, 69, i (...) ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez uznanie, że suma hipoteki może przewyższać sumę dochodzonej wierzytelności głównej wraz z odsetkami naliczonymi na dzień złożenia wniosku o wpis i przyznanych kosztów postępowania. Tak bowiem zostało właśnie sformułowane uprawnienie wierzyciela, w przypadku, kiedy z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nie wynika suma hipoteki, a jedynie stwierdzona została wierzytelność stanowiąca przedmiot zabezpieczenia. Jeżeli bowiem w treści podstawy wpisu nie została w sposób jednoznaczny sformułowana suma hipoteczna, a podano jedynie wysokość dochodzonej należności wraz z ustawowymi odsetkami, które mogą ciągle narastać do chwili zapłaty, to w takim przypadku ma zastosowanie zasada odnosząca się do możliwości zwiększenia sumy hipoteki do wysokości 150% sumy wierzytelności i świadczeń ubocznych. Dokonany wpis tej zasady nie narusza, co Sąd Rejonowy wykazał wyliczeniem matematycznym w treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Z tych przyczyn wniesiona apelacja nie mogła odnieść skutku w postaci uwzględnienia sformułowanych w niej wniosków. W tym stanie rzeczy podlegała ona oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)

(...)