

# POSTANOWIENIE

Dnia 12 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Woźniak

Sędziowie: SSO Anna Czarnecka

SSR del. Joanna Mataczyńska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Miasta P.

przy uczestnictwie M. J.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji wnioskodawcy ((...)) od postanowienia Sądu Rejonowego – Poznań Stare Miasto w Poznaniu z dnia 2 października 2015 r., (...)

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

1. oddalić apelację;
2. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę w zakresie poniesionym.

Anna Czarnecka Beata Woźniak Joanna Mataczyńska

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym postanowieniem** Sąd Rejonowy oddalił wniosek wnioskodawcy Miasta P. o wpis do księgi wieczystej Kw nr (...) hipoteki przymusowej do kwoty 9.310,50 zł tytułem zabezpieczenia roszczenia wnioskodawcy względem uczestnika postępowania M. J. o zapłatę zaległego podatku od nieruchomości w kwocie 5.908,00 zł kwoty głównej i 299,00 zł odsetek. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Niedołączenie do wniosku dokumentów uzasadniających żądanie wniosku stanowi przeszkodę do dokonania wpisu i powoduje oddalenie wniosku, zgodnie bowiem z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Dyspozycja art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. natomiast wskazuje, że wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, a rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego obejmuje zatem także ocenę czy dany dokument faktycznie stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W przedmiotowej sprawie wnioskodawca wnosił o wpis hipoteki przymusowej do kwoty 9.310,50 złotych w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla nieruchomości będącej własnością M. J. na zabezpieczenie roszczenia Miasta P. z tytułu niezapłaconego podatku od nieruchomości. Kwota główna to 5.908,00 zł, odsetki na dzień złożenia wniosku to 299,00 złotych. Jako podstawę wpisu przedłożono decyzje w sprawie łącznego obowiązanego obciążenia pieniężnego za lata 2014-2015 wydane przez Prezydenta Miasta P., w których podana kwota należności głównej za wzmiankowany okres to 5.909,00 zł. Jak wskazał Sąd Rejonowy, zgodnie z

przepisem art. 110<sup>1</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych hipotece wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej – jednak w przypadku, gdy z dokumentu będącego podstawą 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”. Zgodnie z treścią decyzji dołączonych do wniosku wysokość należności głównej, która podlega zabezpieczeniu to 5.909,00 zł. Wnioskodawca wskazał jednak, że na dzień złożenia wniosku kwota główna wynosi 5.908,00 zł, a zatem mniej niż wynika z załączonych decyzji. W ocenie Sądu Rejonowego, skoro dokument nie określa wysokości świadczeń ubocznych, wierzyciel zgodnie z brzmieniem powołanego wyżej przepisu, może żądać nie więcej niż 150% kwoty obejmującej wierzytelność główną. We wniosku wierzyciela kwota hipoteki przekracza tę sumę, co nie pozwala na dokonanie wpisu o wnioskowanej treści.

**Apelację** od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu hipoteki przymusowej zgodnie z wnioskiem oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu apelujący wskazał, że nie zgadza się z zaskarżonym orzeczeniem, ponieważ do wniosku o wpis hipoteki załączył wydruk obliczeń kalkulatora odsetek, z którego organ podatkowy dokonał wyliczenia kwoty należności ubocznych – odsetek. Na podstawie art. 34 Ordynacji podatkowej jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka na nieruchomości podatnika z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 Ordynacji podatkowej (tzw. decyzja ustalająca), a także z tytułu zaległości podatkowych w podatkach stanowiących ich dochód oraz odsetek za zwłokę od tych zaległości. Decyzje wydane w przedmiotowej sprawie mają charakter decyzji ustalających, a więc wywołują skutek prawny poprzez doręczenie ich podatnikowi, dlatego też w swojej treści nie mogą zawierać należności ubocznych w postaci odsetek, które na dzień jej wydania jeszcze nie powstają. Jednocześnie skarżący wskazał, że przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 110<sup>1</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dlatego też organ podatkowy może żądać wpisu zabezpieczenia na kwotę wynikającą z decyzji podatkowej, która może być kwotą mniejszą z powodu np. umniejszenia poprzez częściową zapłatę przez podatnika lub równą i powiększoną o odsetki za zwłokę do dnia złożenia wniosku o wpis zabezpieczenia w formie hipoteki przymusowej. Wnioskodawca zwrócił uwagę, iż kwota odsetek nie wynika z decyzji podatkowej, ponieważ odsetki powstają na podstawie art. 53 § 1, § 3, § 4 i art. 55 Ordynacji podatkowej w momencie, gdy podatnik nie wpłaca kwoty podatku w terminie i jest jednocześnie zobligowany do samodzielnego ich wyliczenia i wpłaty wraz z należnością główną – podatkiem, czyli instytucji samowymiaru. Natomiast organ podatkowy domagając się wpisu hipoteki przymusowej na podstawie art. 35 § 2 Ordynacji podatkowej jako dowód wykazania swoich należności przedłożył decyzje podatkowe wraz z dowodami ich doręczeń. Zatem sama decyzja podatkowa przesądza o wysokości zobowiązania podatkowego, na poparcie czego skarżący powołał stanowisko doktryny, zgodnie z którym: „Decyzja podatkowa w swej treści przesądza o wartości zabezpieczenia, czyli wyznacza kwotę pieniężną podlegającą zabezpieczeniu hipoteką przymusową. Na sumę tę składają się również odsetki od zaległości za zwłokę, niezależnie od ich ujawnienia w decyzji określającej wysokość zaległości lub o odpowiedzialności podatnika (inkasenta), jak też od konkretnej wysokości podatkowych w takiej decyzji odsetek” (H. Dzwonkowski Ordynacja podatkowa Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2014 r.). Ostatecznie skarżący nadmienił, że informacja o naliczeniu odsetek za zwłokę znajduje się w treści decyzji, na podstawie których wnioskodawca domaga się ustanowienia hipoteki przymusowej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**apelacja okazała się niezasadna.**

Wniosek o wpis hipoteki przymusowej podlegał oddaleniu, chociaż przede wszystkim nie z uwagi na okoliczności podniesione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, lecz z uwagi na brak właściwych dokumentów stanowiących podstawę dokonania żadanego przez wnioskodawcę wpisu hipoteki.

Art. 626<sup>2</sup> §3 k.p.c. stanowi, że do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Niewątpliwie przewidziana w powołanym wyżej przepisie prawa zasada notarialnego poświadczenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, nie odnosi się do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c., w tym decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97). Dokumentem urzędowym jest niewątpliwie decyzja administracyjna spełniająca wymagania określone przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, a więc wydana przez odpowiedni organ, we właściwej formie, z wymaganymi podpisami i urzędową pieczęcią (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97). W świetle art. 35 § 1 i 2 pkt 2 o.p. oraz art. 110 u.k.w.h. podstawę wpisu hipoteki przymusowej stanowi dokument urzędowy w postaci decyzji podatkowej, którą wnioskodawca obowiązany jest dołączyć do wniosku o wpis wraz z dowodem jej doręczenia zobowiązanemu. Brzmienie art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. nakłada na wnioskodawcę obowiązek dołączenia do wniosku o wpis - oryginału dokumentu mogącego stanowić podstawę wpisu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05). Możliwe odstępstwa od reguły przedkładania sądowi wieczystoksięgowemu wyłącznie dokumentów w oryginale, z uwagi na ściśle sformalizowany charakter postępowania wieczystoksięgowego oraz zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikający z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c., mogą wynikać wyłącznie z wyraźnej podstawy prawnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CSK 243/13). Taką podstawę prawną w odniesieniu do dokumentów urzędowych, a do nich należy decyzja podatkowa, stanowi art. 250 § 1 k.p.c.

Organ władzy publicznej jest uprawniony na podstawie art. 250 § 1 k.p.c. do urzędowego poświadczenia odpisu lub wyciągu z dokumentu znajdującego się w jego aktach, niezależnie od tego, czy został on przez ten organ wytworzony. W postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2013 r. (II CSK 520/12) Sąd Najwyższy stwierdził, że podstawą wpisu do księgi wieczystej hipoteki przymusowej są urzędowo poświadczone przez naczelnika urzędu skarbowego odpisy decyzji o określeniu wysokości zobowiązania podatkowego i dowodu doręczenia zobowiązanemu tej decyzji (art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. w związku z art. 110 u.k.w.h. i art. 35 § 2 lit. b o.p.). W świetle art. 250 § 1 k.p.c. dopuszczalne jest więc załączenie do wniosku o wpis hipoteki przymusowej odpisu (kserokopii) decyzji podatkowej, ale musi być ona urzędowo poświadczona za zgodność z oryginałem przez organ, który ją wydał, a więc w rozpatrywanej sprawie przez Prezydenta Miasta P.. Dopuszczalne jest także przedstawienie kserokopii dowodu doręczenia decyzji podatkowej zobowiązanemu, jednakże kopia ta także musi być poświadczona przez organ, w aktach którego dowód doręczenia się znajduje.

W niniejszej sprawie do wniosku o wpis hipoteki przymusowej dołączono poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie decyzji Prezydenta Miasta P. w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania w podatku od nieruchomości oraz poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie potwierdzeń odbioru wymienionych decyzji (k.763-766). Poświadczeń dokonali pracownicy Urzędu Miejskiego w P. zatrudnieni na stanowisku „starszy specjalista”. Takie dokumenty są – w ocenie Sądu Okręgowego – niewystarczające do uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki, gdyż poświadczona przez pracownika urzędu gminy kserokopia nieostatecznej decyzji administracyjnej nie może stanowić podstawy wpisu w sytuacji, gdy do wniosku nie dołączono pochodzącego od organu, który wydał tę decyzję, czyli prezydenta miasta (art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 250 § 1 k.p.c.) upoważnienia do dokonywania przez tych pracowników czynności poświadczania odpisów (kserokopii) dokumentów.

W realiach przedmiotowej sprawy poświadczenia dokonał zatem nie organ, który wydał przedmiotowe decyzje administracyjne, lecz pracownicy urzędu miejskiego. Takie poświadczenie nie jest tożsame z poświadczeniem odpisu (kserokopii) decyzji przez organ, który wydał decyzję.

Przejawem woli organu gminy może być udzielenie pełnomocnictwa lub upoważnienie określonych pracowników urzędu gminy do poświadczania w imieniu prezydenta miasta odpisów dokumentów znajdujących się w aktach organu. Upoważnienie do poświadczania odpisów dokumentów znajdujących się w aktach organu dla poszczególnych pracowników urzędu może także wynikać z treści regulaminu lub innych dokumentów regulujących pracę urzędu i kompetencje zatrudnionych w urzędzie pracowników, musi być jednak wykazane w postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym o wpis hipoteki przymusowej (zob. postanowienie SN z dnia 8 października 2014 roku, sygn. akt II CSK 54/14).

Z tych względów dołączenie do wniosku o wpis hipoteki przymusowej kserokopii decyzji podatkowych poświadczonych za zgodność przez pracowników urzędu bez wykazania istnienia dla tych pracowników upoważnienia do dokonania tej czynności, stanowiło przeszkodę do wpisu. Z tej przyczyny, w świetle powołanych wyżej przepisów prawa, wniosek podlegał oddaleniu.

Nawet jednak prawidłowo złożony pod względem formalnym wniosek, nie mógłby prowadzić do uwzględnienia wniosku w całości.

Zgodnie z treścią art. 35 §2 pkt 1a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 749 ze zm.) podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest doręczona decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego. Stosownie natomiast do dyspozycji art. 110 u.k.w.h. hipotekę przymusową można uzyskać między innymi na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji administracyjnej, chociażby decyzja nie była ostateczna. W świetle tych przepisów przedłożone przez wnioskodawcę decyzje administracyjne (w oryginale lub należycie poświadczone) mogłyby stanowić niewątpliwie dokument będący podstawą wpisu wskazanej wyżej hipoteki przymusowej w księdze wieczystej. Istota niniejszej sprawy sprowadzała się natomiast do rozstrzygnięcia, czy nakaz płatniczy określający co do wysokości zobowiązanie pieniężne z tytułu podatku od nieruchomości oraz ogólnie sformułowane zobowiązanie do zapłaty odsetek – bez podania ich kwoty – stanowi wystarczającą podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej hipoteki przymusowej do sumy odpowiadającej 150% kwoty należności głównej powiększonej o narastające do dnia złożenia wniosku o wpis hipoteki odsetki. Skarżący w tym zakresie stoi na stanowisku, że przepis art. 34 ordynacji podatkowej stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h., dlatego organ podatkowy może żądać wpisu zabezpieczenia na kwotę wyższą niż wynikająca z decyzji podatkowej, tj. powiększoną o odsetki za zwłokę.

W ocenie Sądu Okręgowego, stanowiska skarżącego nie można podzielić przede wszystkim z tego względu, że hipoteka przymusowa jest wyjątkiem od umownego charakteru hipoteki, na rzecz publiczno-prawnych podstaw jej powstania. O ile więc w ramach dowolności kształtowania stosunków cywilnych strony umowy mają możliwość zabezpieczania wierzytelności przyszłych w ustalonej przez siebie wysokości, o tyle w przypadku powstania hipoteki na podstawie dokumentu wydanego przez wskazany w ustawie organ państwa – tu: organ administracyjny – wysokość zabezpieczenia wierzytelności przyszłej została wyjęta z uprawnień stron i powiązana z treścią dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, przez co poddano ją ustawowemu ograniczeniu. Zabezpieczenie wierzytelności przyszłych może nastąpić tylko w takim zakresie, w jakim możliwe jest zwiększenie sumy hipoteki ponad wierzytelność zabezpieczoną dokumentem stanowiącym podstawę wpisu. W zamian za to ograniczenie ustawodawca zagwarantował wierzycielowi możliwość uzyskania obciążenia wszystkich nieruchomości dłużnika. Zakres uprawnienia wnioskodawcy sformułowany przez ustawodawcę w treści przepisu art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. stanowi realizację normy wynikającej z art. 68 ust.1-3 u.k.w.h. stanowiącej, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również przyszłą do oznaczonej sumy, wyrażonej w tej samej walucie co wierzytelność. Pozwala bowiem wierzycielowi na uzyskanie wpisu hipoteki na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, a w przypadku braku wskazania wysokości sumy hipoteki w tym dokumencie - do wysokości nie przewyższającej więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w podstawie wpisu, na dzień złożenia wniosku. Z treści przytoczonego przepisu art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. nie można wywieść takich wniosków, jakich domaga się apelujący. Zauważyć należy, że interpretacja dokonana przez skarżącego, pozwalalaby na kształtowanie wysokości sumy hipoteki w sposób dowolny, w oderwaniu od wysokości wierzytelności zabezpieczonej w dokumencie będącym podstawą wpisu i bez możliwości złożenia sprzeciwu przez zobowiązanego. Wystarczyłby sam upływ czasu do zwiększenia wierzytelności zabezpieczonej dokumentem stanowiącym podstawę wpisu. Działanie takie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie jest dopuszczalne, przede wszystkim z uwagi na przytoczoną na wstępie treść art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c. W konsekwencji, choć niewątpliwie przepisy art. 34 i 35 ordynacji podatkowej pozwalają na wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości z tytułu zobowiązań podatkowych, jednak zawsze nastąpi to z modyfikacjami wynikającymi z art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h., którego zastosowanie w tej sytuacji nie zostało wyłączone przez żadne przepisy. Co nie jest też bez znaczenia, hipoteka przymusowa,

której podstawę wpisu stanowią tytuły wymienione w art. 110 u.k.w.h., zabezpiecza wierzytelności, których istnienie jedynie uprawdopodobniono w chwili wydania tych tytułów, a nie stwierdzono ich istnienia, jak ma to miejsce w art. 109 u.k.w.h. Mimo to, sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania stanu zaległości dłużnika względem wierzyciela na dzień złożenia wniosku. Jego działanie ogranicza się jednak do kontroli, by wierzyciel nie żądał wpisu hipoteki przymusowej na sumę wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Przedstawione we wniosku (lub w załączniku) wyliczenia dodatkowych – nieujętych kwotowo w decyzji – należności ubocznych (np. z tytułu odsetek), nawet jeżeli oparte na regulacjach stosownego rozporządzenia, mają jedynie pomocniczy charakter i nie mogą stanowić podstawy wpisu hipoteki. Zakaz ten wynika wprost z brzmienia art. 110<sup>1</sup> in fine ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W takiej sytuacji weryfikacja sądu polega natomiast na badaniu, czy suma hipoteki nie przekracza ustawowej granicy tj. 150% wierzytelności i należności ubocznych.

W sprawie niniejszej z treści decyzji ustalających wymiar podatku od nieruchomości nie wynika suma hipoteki wskazana we wniosku o jej wpis. Z treści decyzji załączonych do wniosku wynika jedynie wysokość należności głównej podlegającej zabezpieczeniu. Niemniej wnioskodawca wskazał, że na dzień złożenia wniosku kwota należności głównej jest niższa, aniżeli wynika to z załączonych do wniosku decyzji i szczegółowo kwotę tę określił. Z załączonych do wniosku decyzji nie wynika wysokość roszczeń ubocznych w postaci odsetek, ponieważ odsetki określone zostały jedynie jako „odsetki za zwłokę”. W związku z czym słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że zastosowanie ma regulacja wynikająca ze zdania 2 art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. Tym samym górną granicą sumy hipoteki przymusowej, której wpisania mógłby żądać wnioskodawca, jest 150% wierzytelności głównej zabezpieczonej dokumentem stanowiącym podstawę wpisu (tu: kwoty 5.908,00 zł).

Z podanych względów Sąd Okręgowy postanowił jak w punkcie 1 sentencji postanowienia (art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c., uznając iż w sprawie powinna znaleźć zastosowanie zasada, zgodnie z którą każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt 2).

Anna Czarnecka Beata Woźniak Joanna Mataczyńska