

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodnicząca sędzia Agnieszka Śliwa

po rozpoznaniu 24 stycznia 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa – Prokuratora Prokuratury Okręgowej w P.

przy udziale A. K. i K.sp. z o.o. z siedzibą w P.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji uczestnika K. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.

od wpisu Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z 29 czerwca 2022 r.

sygn. akt (...)

dz. kw. (...)

postanawia:

zmienić zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że uchylić zaskarżony wpis i w zakresie nim objętym wniossek oddalić.

Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Skarb Państwa, reprezentowany przez Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Poznaniu, wniósł o wpisanie hipoteki przymusowej do kwoty 8.000.000 zł na rzecz pokrzywdzonego A. K. na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 1,3830 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), o wartości 8.000.000 zł, aktualnie stanowiącej własność K. (...) sp. z o.o. w 1/2 części oraz S. (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w 1/2 części, a także o wpisanie zakazu zbywania tej nieruchomości – na podstawie postanowienia z dnia 27 września 2021 r. o zabezpieczeniu majątkowym na mieniu podejrzanego D. M., wydanego w prowadzonym postępowaniu o sygn. akt PO II Ds. (...).

Postanowieniem z 22 marca 2022 r., wydanym w sprawie Dz. Kw. (...), Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:

1. na podstawie art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. oddalił wniossek o wpis hipoteki przymusowej, albowiem zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 poz. 1228) po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości hipoteką. Tymczasem wobec współwłaściciela nieruchomości KW nr (...), tj. S. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., ogłoszono upadłość (wpis w dziale III księgi wieczystej)

2. nie obciążył wnioskodawcy kosztami postępowania.

Uczestnik postępowania A. K. wniósł skargę na punkt. 1 postanowienia Referendarza Sądowego, w której podnosił, iż hipoteką przymusową może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela.

29 czerwca 2022 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu po rozpoznaniu skargi dokonał wpisu hipoteki przymusowej do kwoty 8.000.000 zł na udziale 1/2 przysługującym K. (...) sp. z o.o. w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania K. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 626⁽⁸⁾ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 626⁽⁹⁾ k.p.c. poprzez dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na udziale 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości należącym do K. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. w sytuacji, gdy z dokumentów stanowiących podstawę zaskarżonego wpisu wynika, że wnioskodawca domaga się ustanowienia hipoteki przymusowej na całości nieruchomości, a nie na udziale 1/2 w prawie własności nieruchomości należącym do K. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., co w konsekwencji oznacza, iż niedopuszczalny jest wpis hipoteki przymusowej z ograniczeniem do udziału w prawie własności nieruchomości w sytuacji, gdy wnioskodawca swoim żądaniem objął całą nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uchylenie w całości wpisu hipoteki przymusowej na udziale 1/2 w prawie własności nieruchomości należącym do K. (...) sp. z o.o. i oddalenie w całości wniosku Prokuratora Prokuratury Okręgowej w P.z 7 grudnia 2021 r. o wpis hipoteki przymusowej na przedmiotowej nieruchomości. Wniósł także o zasądzenie na rzecz uczestnika od wnioskodawcy kosztów postępowania wywołanego wniesieniem niniejszej apelacji.

W **odpowiedzi na apelację** uczestnik postępowania A. K. wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od uczestnika postępowania na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Na wstępie należy wyjaśnić, że apelujący A. K. w niniejszej sprawie ma status uczestnika postępowania, a nie wnioskodawcy. Postępowanie zostało zainicjowane przez Skarb Państwa - Prokuratora Prokuratury Okręgowej w P., który jest wnioskodawcą. Zgodnie z art. 511 § 2 k.p.c., do wniosków prokuratora o wszczęcie postępowania nie stosuje się przepisów art. 55 i 56 k.p.c. Przepis ten wyklucza zatem możliwość wszczęcia przez prokuratora postępowania nieprocesowego na rzecz oznaczonej osoby, jak również wstąpienie do sprawy w każdym jej stanie w charakterze wnioskodawcy osoby, której taki wniosek miałby dotyczyć. Powyższe oznacza, że na gruncie rozpoznawanej sprawy A. K. korzysta z przymiotu uczestnika postępowania.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W rozumieniu tego przepisu badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żądanego w nim wpisu; badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym; badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Powyższy przepis statuuje zasadę dokonywania wpisów w księdze wieczystej tylko na wniosek i w jego granicach. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również

ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, Legalis nr 532411, z dnia 05 kwietnia 2017 r., II CSK 546/16, Legalis nr 1657565). Z art. 110 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika natomiast, że hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie postanowienia prokuratora o zabezpieczeniu majątkowym. Ścisłe określenie kognicji sądu wieczystoksięgowego we wskazanym wyżej art. 626⁸ § 2 k.p.c. powoduje, że sąd ten jest uprawniony do badania tego dokumentu wyłącznie pod względem jego formy i treści, a zwłaszcza w kontekście art. 94 § 1 k.p.k., który wskazuje na elementy formalnoprawne, które powinno zawierać takie postanowienie. Jest to oznaczenie organu oraz osoby lub osób, wydających postanowienie; data wydania postanowienia; wskazanie sprawy oraz kwestii, której postanowienie dotyczy; rozstrzygnięcie z podaniem podstawy prawnej; uzasadnienie, chyba że ustawa zwalnia od tego wymagania.

Sąd Okręgowy zauważa, że przedłożone przez wnioskodawcę postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z 27 września 2021 r., stanowiące podstawę zaskarżonego wpisu do księgi wieczystej, zawiera wszystkie elementy określone w art. 94 § 1 k.p.k. W jego treści wskazano, że zabezpieczenie korzyści majątkowej następuje poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), która obecnie stanowi własność K. (...) sp. z o.o. w 1/2 części oraz S. (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w 1/2 części. Złożony w sprawie wniosek również dotyczył wpisu hipoteki jako obciążającej całą nieruchomość.

Ww. przedłożone wraz z wnioskiem postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym nie mogło jednak stanowić podstawy zaskarżonego wpisu.

Sąd wieczystoksięgowy, jakkolwiek ograniczony w możliwości wykładni oświadczeń zawartych w dokumentach przez wąski zakres kognicji, nie jest takiej możliwości pozbawiony, nie tylko w odniesieniu do oświadczeń woli materialnoprawnych, ale i procesowych. Nie oznacza to jednak, że ingerencja tego rodzaju może być tak daleko posunięta, że stanowiłaby swoistą modyfikację wniosku lub treści dołączonych do niego dokumentów, na których podstawie wpis ma nastąpić. W niniejszej sprawie wnioskodawca żądał dokonania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości, jedynie wskazując, że stanowi ona współwłasność w częściach ułamkowych dwóch podmiotów. Tego też, tj. ustanowienia hipoteki na nieruchomości do 8.000.000 zł, dotyczy postanowienie mające być podstawą wpisu. Sąd Rejonowy okoliczności tych nie wziął pod uwagę przy wydaniu zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, hipoteką obciążyć można nieruchomość, a w myśl art. 65 ust. 3 także ułamkową część nieruchomości, jeśli stanowi udział współwłaściciela. Z tego wywodzi się, że w przypadku, gdy nieruchomość jest przedmiotem własności jednego podmiotu albo przedmiotem współwłasności łącznej, o charakterze bezudziałowym, obciążenie hipoteką dotyczyć może tylko całej nieruchomości, natomiast gdy jest ona przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, hipoteką można obciążyć ułamkową część nieruchomości, odpowiadającą całemu udziałowi współwłaściciela albo całą nieruchomość. Wyjaśnić przy tym należy, że o ile można uznać, że między żądaniem ustanowienia hipoteki na określonym co do wielkości udziale, a ustanowieniem hipoteki na udziale mającym w rzeczywistości inny wymiar niż podany we wniosku zachodzi różnica ilościowa, o tyle między żądaniem ustanowienia hipoteki na nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.) oraz żądaniem ustanowienia hipoteki na udziale we współwłasności nieruchomości (art. 65 ust. 3 u.k.w.h.) zachodzi różnica jakościowa (podobnie na tle zasiedzenia własności nieruchomości, a zasiedzenia udziału we współwłasności Sąd Najwyższy w sprawach II CSK 527/17, IV CSK 297/09). Sąd wieczystoksięgowy mając zatem wniosek o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości, którego podstawą jest przy tym postanowienie ustanawiające hipotekę na nieruchomości a nie na udziale we współwłasności, nie może dokonać wpisu hipoteki na udziale we współwłasności.

W omawianym stanie faktycznym nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) jest współwłasnością w częściach ułamkowych po 1/2 dwóch podmiotów. Dodatkowo, z uwagi na ogłoszenie upadłości jednego ze współwłaścicieli – S. (...) sp. z o.o. i brzmienia art. 81 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, udział tego współwłaściciela nie może zostać obciążony hipoteką. Tymczasem wniosek Prokuratora, jak również orzeczenie mające być podstawą wpisu,

dotyczy hipoteki do 8.000.000 zł na nieruchomości jako całości. Dokonany przez Sąd Rejonowy wpis uznać zatem należało za nieprawidłowy.

Wpis do księgi wieczystej dokonywany jest w granicach złożonego wniosku i norma ta w postępowaniu wieczystoksięgowym pełni podobną funkcję do art. 321 § 1 k.p.c. w postępowaniu procesowym, gdyż w istocie zawarty jest tu nakaz orzekania o zgłoszonym żądaniu, czy też, ujmując rzecz od strony przeciwnej, zakaz orzekania „obok żądania” lub „ponad żądanie” zgłoszonego wniosku. Wierne stosowanie zasady orzekania o zgłoszonym żądaniu wymaga dokonania wpisu zgodnie z treścią wniosku (z uwzględnieniem dopuszczalnej jego wykładni) albo oddalenia wniosku, jeżeli brak podstaw do dokonania wpisu. Nie można więc dokonać wpisu, gdy żądanie wniosku jest nieprawidłowe, chociażby załączone do wniosku dokumenty mogły stanowić uzasadnioną podstawę innych wpisów (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 czerwca 2020 r., III Ca 30/20).

Sąd Rejonowy, dokonując zaskarżonego wpisu bez uwzględnienia faktu, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność w częściach ułamkowych, przy czym udział jednego ze współwłaścicieli nie może zostać obciążony hipoteką, podczas gdy wniosek o wpis hipoteki i postanowienie stanowiące jego podstawę dotyczy hipoteki na nieruchomości, a nie na udziale we współwłasności, uchybił powyższym wskazaniom. Ani sam wniosek, ani też dołączone do niego postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym nie zawierają bowiem wskazania, że hipoteka - i to do kwoty 8.000.000 zł – dotyczyć ma przysługującego K. (...)sp. z o.o. udziału w prawie własności tej nieruchomości, a jedynie, że wpis hipoteki przymusowej do kwoty 8.000.000 zł powinien nastąpić na nieruchomości.

Bez znaczenia pozostaje przy tym, że w skardze na postanowienie referendarza sądowego uczestnik postępowania A. K. złożył wniosek o jego zmianę „i dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na udziale w wysokości 1/2 należącego do spółki K. (...)sp. z o.o.”. Jak wyjaśniono powyżej, A. K. jest uczestnikiem postępowania, nie wnioskodawcą, w związku z czym nie przysługuje mu prawo do ewentualnego prostowania/modyfikowania wniosku o wpis. Nadto, o czym była mowa już wcześniej, ocenie podlega wniosek na chwilę jego złożenia, tym bardziej więc jego modyfikacja na etapie skargi na orzeczenie referendarza sądowego nie może w żadnej mierze zasługiwać na akceptację. Zresztą, treść postanowienia, które miało być podstawą wpisu, co już kilkakrotnie zaznaczono, nie uprawnia do wpisu hipoteki przymusowej i to do 8.000.000 zł na udziale przysługującym K. (...) sp. z o.o., skoro wyraźnie wskazuje na ustanowienie hipoteki do tej kwoty na nieruchomości, a nie na udziale we współwłasności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁹ k.p.c. i art. 518¹§3 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis i w zakresie nim objętym wniosek oddalił.

Agnieszka Śliwa