

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - SSO Magdalena Balion-Hajduk

Sędziowie SSO Aleksandra Janas

SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 4 lutego 2014 roku sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. przy udziale M. M.

wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt Dz. Kw 9260/13 postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tarnowskich Górach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Aleksandra Janas

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 4 października 2013r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach oddalił wniosek (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. o dokonanie w księdze wieczystej (...) wpisu hipoteki przymusowej do wysokości 646 709,48 zł na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 lipca 2013r., sygn. akt IV Nc 191/13 w stosunku do dłużnika M. M..

Sąd Rejonowy wskazał na treść art. 626⁸ §1 i 2 kpc i ustalił, że dłużniczka wpisana jest w księdze wieczystej jako współwłaścicielka nieruchomości w 1/10 części. Wskazał, że w księdze wieczystej (...) w dziale IV wpisana jest hipoteka przymusowa na rzecz wnioskodawcy na udziale wynoszącym 1/10 części M. M. - na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 lipca 2013 roku, sygn. akt IV Nc 191/13.

Sąd Rejonowy przywołał treść art. 109 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.ks.w.i h.). Wskazał, że decyzja co do tego, którą nieruchomość obciążyć hipoteką przymusową należy wyłącznie do wierzyciela. W ocenie Sądu Rejonowego ponowne zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z tego samego tytułu jest niedopuszczalne i stanowiłoby nadzabezpieczenie (art. 111¹ u.ks.w.i h.). Zabezpieczenie tej samej wierzytelności na innej nieruchomości należącej do tej samej osoby stanowiłoby w ocenie Sądu Rejonowego naruszenie art. 111* u.ks.w.i h. Jako podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał na art.626⁹kpc.

Apelację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, domagając się jego zmiany i uwzględnienia wniosku w całości. Zarzuciła mu naruszenie przepisów postępowania, a to art.233 kpc w zw. z art. 13§2 kpc polegające na niewzięciu pod uwagę całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania oraz dokonaniu wniosków sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i logiki - poprzez uznanie, że hipoteka przymusowa na udziale w 1/10 części na nieruchomości rolnej o powierzchni 0,0176 ha stanowi wystarczające zabezpieczenie wierzytelności spółki (...) sp. z o.o. Zatem w ocenie skarżącej wadliwe jest ustalenie Sądu Rejonowego, że wpis hipoteki przymusowej w przedmiotowej księdze stanowiłby nadzabezpieczenie wierzytelności zasądzonej przez Sąd Okręgowy w Warszawie

nakazem z dnia 30 lipca 2013 roku, sygn. akt IV Nc 191/13. Zarzuciła też naruszenie art.111 ustawy o ks. wiecz i hipotece poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że w świetle tego przepisu obciążenie hipoteką kilku nieruchomości dłużnika jest niedopuszczalne mimo brzmienia drugiej części zdania 1 tego artykułu. Wskazała, że w jego ocenie niepoprawna jest wykładnia Sądu Rejonowego w sytuacji, gdy oczywistym jest, że zabezpieczenie w postaci tylko jednej nieruchomości będzie niewystarczające do zaspokojenia wierzytelności wierzyciela w całości. W ocenie skarżącej w/w przepis wskazuje jedynie granicę maksymalnej kwoty hipoteki przymusowej dla jednej nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. Wskazała w uzasadnieniu, że rynkowa wartość udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), co jest notoryjne, wynosi kilka tysięcy złotych. Wierzytelność zaś wnioskodawczym wynosi ponad 412 000 zł plus odsetki od 24 lipca 2013r. zatem zabezpieczenie jedynie na jednym składniku majątkowym jest niewystarczające. Dlatego istnieje zdaniem skarżącej konieczność ustanowienia zabezpieczenia na innych nieruchomościach dłużnika.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odniosła skutek, choć z innych przyczyn niż wymienione w jej treści.

Podnieść należy, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są niepełne. W szczególności Sąd Rejonowy nie ustalił, do jakiej wysokości hipoteka przymusowa na podstawie tego samego nakazu, co powołany jako podstawa wpisu w⁷ niniejszym wniosku wpisana została w księdze wieczystej (...). Analiza akt tej księgi wieczystej wskazuje, że istniała we wniosku o wpis rozbieżność pomiędzy żądaniem wpisu hipoteki do określonej kwoty wpisanej cyframi i pisemnie. Sąd Rejonowy rozpoznający ten wniosek rozbieżności tej nie zauważył, dokonując rozpoznania wniosku odnośnie jednej z wpisanych w nim kwot. Nie wynika z akt tej księgi wieczystej, czy dokonany w niej wpis hipoteki przymusowej na rzecz wnioskodawczym uprawomocnił się.

Dokonując ustaleń odnośnie wpisanej już hipoteki przymusowej w w/w księdze wieczystej Sąd Rejonowy nie porównał jej z dopuszczalną wartością zabezpieczenia wynikającą z wyliczenia dokonanego na podstawie przedstawionego przez wierzyciela tytułu i art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dopiero dokonanie tego porównania z żądaniem zgłoszonym w niniejszej sprawie oraz z dokonanym w księdze wieczystej (...) wpisem pozwoliłoby na wyciągnięcie prawidłowego wniosku w kontekście brzmienia art. 111¹ u.ks.w.i h. Przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy pominął bowiem całkowicie brzmienie §2 wskazanego art. 111¹ ustawy, zgodnie z którym podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że możliwe jest w kontekście art. 626⁹ kpc uwzględnienie wniosku jedynie w części, gdy w pozostałym zakresie brak jest podstaw do jego uwzględnienia.

Z uwagi na brzmienie zarzutów apelacji podnieść przy tym należy, że wnioskodawczym jako wierzyciel niezasadnie powołuje się na brzmienie art. 111¹ § 1 in fine u.ks.w.i h. Żaden bowiem z wyjątków powołanych w tym przepisie przez ustawodawcę nie ma miejsca w niniejszej sprawie, w odniesieniu do treści wpisów w księgach wieczystych (...). Niezasadnie też skarżąca uważa, że skoro wartość konkretnego udziału we współwłasności nieruchomości należącego do dłużnika nie posiada wartości pozwalającej na zaspokojenie jej wierzytelności, to może ona uzyskać w pełnej wysokości hipotekę przymusową na kilku nieruchomościach należących do dłużnika. Takie wnioskowanie nie znajduje oparcia w treści przepisów prawa, a w szczególności w treści prawidłowo zastosowanego art.110¹ u.ks.w.i h. oraz 111 '§1 i 2 tej ustawy. Jak już wskazano, zgodnie z treścią art. art. (...) §2 w/w ustawy, dla zabezpieczenia powołanego w apelacji interesu wierzyciela, ma on prawo dokonać podziału zabezpieczenia pomiędzy kilka nieruchomości.

W tych okolicznościach, wobec pominięcia przez Sąd Rejonowy przy orzekaniu dokonania dokładnych ustaleń faktycznych co do wartości hipoteki wpisanej w księdze wieczystej (...) i niedokonania jej porównania z kwotą wynikającą z art.110¹ u.ks.w.i h., jak przede wszystkim wobec pominięcia art. 111¹ §2 u.ks.w.i h. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy. W tych okolicznościach zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 §4 kpc w zw. z art.13§2kpc uchylono i sprawę przekazano do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy dokona dokładnych ustaleń faktycznych opartych na treści wpisów w księgach wieczystych (...). Zbada też, czy wpis hipoteki przymusowej wpisanej w dziale IV księgi wieczystej (...) uprawomocnił się. Dokona też ustalenia maksymalnej kwoty hipoteki przymusowej, jaką może uzyskać wierzyciel na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 30 lipca 2013 roku, sygn. akt IV Nc 191/13 wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie i porówna uzyskaną kwotę z kwotą zabezpieczoną w księdze wieczystej (...). Nadmienić przy tym należy, że winien także poczynić ustalenia, czy wnioskodawczyni nie złożyła w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach dalszych wniosków o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na podstawie tego nakazu na innych nieruchomościach, o czym mogłaby świadczyć numeracja poddanych ocenie wniosków (Dz. Kw 9260/13-zaskażone postanowienie i Dz. Kw 9258/13-przy którym dokonano wpisu w księdze wieczystej (...)). Jeżeli w istocie taki dalszy wniosek został wniesiony, sposób jego rozpoznania może mieć znaczenie dla niniejszej sprawy i winien być wzięty pod uwagę z punktu widzenia art. 111 §1 i 2 u.k.s.w.i h.

Z tych powodów orzeczono jak w sentencji.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Aleksandra Janas