

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 15 maja 2014 roku nr dz.kw.1586/14 Sąd Rejonowy w Łowiczu wpisał w dziale IV kw (...) hipotekę przymusową o sumie 93156 złotych na rzecz wnioskodawcy obciążając udział w prawie wieczystego użytkownika nieruchomości objętej tą księgą przysługujący D. W.. Jako podstawę wpisu wskazano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 września 2003 roku sygn.akt I Nc 480/03 wydany przez Sąd Rejonowy w Łowiczu.

Powyższy wpis został zaskarżony apelacją złożoną przez uczestnika postępowania. Skarżący nie kwestionując tytułu wykonawczego wskazanego jako podstawa wpisu, zarzucił niezgodność między sumą hipoteki a wysokością wierzytelności podaną w ugodzie podpisanej przez dłużników z wierzycielem w dniu 5 listopada 2013 roku, w której wielkość należności określono na kwotę 59640,75 złotych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje :

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul.(...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o obszarze 0,0630 ha, oddanej w wieczyste użytkowanie do dnia 1 grudnia 2074 roku.

W dziale II jako właścicielka wpisana jest Gmina M. Ł., zaś jako użytkownicy wieczysti w 5/6 częściach J. W. i H. W. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej oraz w 1/6 części D. W. (numer udziału 2).

(okoliczności bezsporne)

Nakazem zapłaty z dnia 12 września 2003 roku sygn.akt I Nc 480/03 Sąd Rejonowy w Łowiczu zasądził od J. Ś., D. W. i H. O. solidarnie na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej im.F.S. z siedzibą w G. kwotę 20255,35 złotych z odsetkami 40% w stosunku rocznym od kwoty 17251,22 złote od dnia 18 lipca 2003 roku oraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 3004,13 złotych od dnia 18 lipca 2003 roku oraz kwotę 2821,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakaz ten jest prawomocny i zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

(nakaz zapłaty k.113 akt kw)

Zgodnie z art.109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. 2013 nr 707), wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Wpis hipoteki przymusowej następuje niezależnie od zgody właściciela – na podstawie dokumentu wskazanego w obowiązujących przepisach.

W myśl art. 110¹ powołanej wyżej ustawy, 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 tego 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. Powołany przepis wyróżnia zatem dwie sytuacje: pierwszą – gdy w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu jest określona suma hipoteki przymusowej i drugą, gdy dokument ten określa jedynie wysokość wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu. W drugim przypadku, suma hipoteki nie może przewyższać 150% wartości roszczeń stwierdzonych dokumentem stanowiącym podstawę żądania wpisu hipoteki przymusowej.

Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym zgodnie z art.626⁸ k.p.c. bada jedynie treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej. W przypadku wniosku o wpis hipoteki przymusowej przedmiotem badania jest jedynie to, czy wierzyciel złożył tytuł wykonawczy we właściwej formie, czy prawo dłużnika podlegające

obciążeniu jest ujawnione w księdze wieczystej oraz – czy suma hipoteki nie przekracza kwoty wyliczonej zgodnie z art.110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Oznacza to, że w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej nie bada się, czy i w jakim zakresie spełniono świadczenie objęte tytułem wykonawczym. Tego rodzaju okoliczności może badać sąd cywilny np. w postępowaniu o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności.

W rozpoznawanej sprawie wierzyciel jako podstawę wpisu wskazał tytuł wykonawczy – prawomocny nakaz zapłaty zaopatrzony w klauzulę wykonalności wystawiony m.in. przeciwko uczestnikowi postępowania, którego udział w prawie wieczystego użytkowania jest ujawniony w księdze wieczystej, do której skierowano wniosek. Złożony przez wnioskodawcę tytuł wykonawczy nie określa sumy hipoteki, lecz jedynie wysokość zasądzonej wierzytelności wraz z odsetkami i kosztami postępowania. W takiej sytuacji suma hipoteki mogła zostać przez wierzyciela wyliczona przy uwzględnieniu treści powołanego wyżej przepisu art.110¹ jako suma należności głównej wynoszącej na dzień 16 kwietnia 2014 roku 17 251,22 złotych wraz z odsetkami i kosztami – 44853,40 złotych, powiększonej o wartość połowy zabezpieczanych wierzytelności, co łącznie dało kwotę 93156 złotych. Obliczona w ten sposób suma hipoteki nie wyznacza w żadnym razie wielkości aktualnego zobowiązania dłużników solidarnych, lecz jedynie górną granicę odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. Rozwiązanie takie pozwala na zabezpieczenie również tych należności, które mogą powstać po dokonaniu wpisu hipoteki, np. odsetek, o ile mieszczą się w sumie hipoteki. Kwestionowana przez skarżącego różnica między wysokością wierzytelności określoną m.in. w powołanej w apelacji ugodzie a wysokością sumy hipoteki przymusowej nie wynika zatem z błędu czy braku uwzględnienia przez wierzyciela dokonanych spłat, lecz z brzmienia art.110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, pozwalającego na zabezpieczenie także ewentualnych przyszłych należności.

Wobec powyższych okoliczności uznać należy, iż zaskarżony wpis odpowiada prawu, zaś apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu zgodnie z art.385 w związku z art.13 par.2 kodeksu postępowania cywilnego.