

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 1 kwietnia 2015 roku wnioskodawca - Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Ł. Inspektorat w Z. wniósł o dokonanie w dziale IV kw (...) wpisu hipoteki przymusowej o sumie 175020,66 złotych na podstawie dołączonej do wniosku decyzji z dnia 14 stycznia 2015 roku nr (...), doręczonej dłużnikowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L..

W dniu 23 czerwca 2015 roku referendarz sądowy dokonał wpisu hipoteki przymusowej zgodnie z opisanym wyżej wnioskiem.

Wpis ten został zaskarżony przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L..

Postanowieniem z dnia 10 września 2015r. Sąd Rejonowy w Zgierzu utrzymał w mocy zaskarżony wpis i ustalił, że każdy z uczestników we własnym zakresie ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o obszarze 0,2095 ha, położonej w L., gm. O., oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz budynków i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności.

Jako właściciel nieruchomości w dziale II wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty oraz właściciel budynków i urządzeń ujawniona jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L..

Decyzją z dnia 14 stycznia 2015 roku nr (...) Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Ł. Inspektorat w Z. stwierdził, iż (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. jest dłużnikiem ZUS z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w łącznej kwocie 110680,75 złotych. Decyzję podpisała Starszy Inspektor A. W., działająca na podstawie upoważnienia nr (...), wydanego przez Z. P. Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

W dniu 19 stycznia 2015 roku odpis decyzji z dnia 14 stycznia 2015 roku nr (...) doręczono uczestnikowi postępowania.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że

zgodnie z art.109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. Nr z 2013 poz.707 ze zm.),wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. W myśl art.110 powołanej wyżej ustawy, hipotekę przymusową można uzyskać także na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji, chociażby decyzja taka nie była ostateczna.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca jako podstawę wpisu wskazał decyzję z dnia 14 stycznia 2015 roku nr (...) wydaną w przedmiocie określenia wysokości należności z tytułu składek na podstawie art.83 ust.1 i art.32 z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych. Przedmiotowa decyzja została wydana przez organ do tego upoważniony z mocy ustawy, a podpisana przez pracownika posiadającego odpowiednie umocowanie. Do wniosku dołączono oryginał decyzji i dowód doręczenia jej odpisu dłużnikowi. Wskazany w decyzji podmiot zobowiązany - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. jest ujawniony w dziale II księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków i urządzeń. Wysokość sumy hipoteki została określona zgodnie z art.110<sup>1</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Spełnione zostały zatem wszystkie niezbędne przesłanki do wpisu hipoteki przymusowej, a zatem wpis dokonany przez referendarza sądowego jest prawidłowy.

Wobec powyższych okoliczności, na podstawie art.518 § 3 k.p.c., Sąd I instancji utrzymał w mocy zaskarżony wpis. O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art.520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik.

Skarżący zarzucił :

1.naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj. :

a) art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że dokument niespełniający wymagań stawianych dokumentom urzędowym, które zostały określone w art.244 §1 k.p.c. w zw. z art. 107 § 1 i 3 k.p.c. może stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej jako decyzja administracyjna w rozumieniu art. 110 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ,

b) art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k. p. c. i art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c. poprzez bezpodstawne pominięcie ( nieprzeprowadzenie dowodu) z dokumentu w postaci potwierdzenia wykonania operacji z dnia 8 czerwca 2015r. ( potwierdzenie przelewu),

c) art. 233§1 w zw. z art. 13 §2 k.p.c. i art. 626<sup>8</sup> §2 k.p.c. przez newszechstronną ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów ( dokumentów) , a to w szczególności :

- decyzji z dnia 14 stycznia 2015r. i błędne przyjęcie, że spełnia ona wymagania co do obligatoryjnych elementów decyzji określonych przez art. 107 § 1 i 3 k.p.a., a w konsekwencji że może ona stanowić podstawę do dokonania wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej w trybie art. 110 pkt 3 u.k.w.h.;

- potwierdzenia operacji z dnia 8 czerwca 2015r, ( potwierdzenie przelewu ) i błędne przyjęcie, że nie stanowi ono wystarczającego dokumenty potwierdzającego okoliczność wygaśnięcia wierzytelności;

d) art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez bezpodstawne pominięcie dołączonych do akt postępowania dokumentów – przy ustaleniu przez Sąd I instancji istnienia podstaw do dokonania w niniejszej sprawie wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej zgodnego z treścią żądania uczestnika, a także przez jego błędną wykładnię polegająca na przyjęciu przez Sąd I instancji, że sąd wieczystoksięgowy nie jest w żadnym zakresie władny do weryfikacji poprawności decyzji administracyjnych mogących stanowić w świetle art. 110 pkt 3 u.k.w.h. podstawę wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej w sytuacji , gdy w orzecznictwie zgodnie przyjmuje się iż w ramach kontroli sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej obejmują również badanie przez sąd wieczystoksięgowy czy dokument stanowiący podstawę wpisu stanowi decyzja administracyjna , o której mowa w art. 110 pkt 3 u.k.w.h. , spełniająca wszystkie wymagania formalne określone w art. 107 k.p.a. , a działanie sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może ograniczyć się wyłącznie do funkcji rejestracyjno – ewidencyjnej;

e) nadto skarżący zarzucił naruszenie przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. 248 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 248 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. , naruszenie art. 242 w z. z art. 13 § 2 k.p.c , art. 328 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c;

2.naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. :

a) art. 110 pkt 3 u.k.w.h. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w niniejszej sprawie , a mianowicie utrzymanie w mocy wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej, w sytuacji gdy dokument dołączony do wniosku , tj. decyzja z dnia 14 stycznia 2015r. mająca stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej w niniejszej sprawie została wydana z naruszeniem przepisów postępowania polegającym na niezachowanie przez organ wydający decyzję wymogów formalnych określonych w art. 107 k.p.a. poprzez niezamieszczenie w decyzji należytego uzasadnienia faktycznego ( spełniającego wymagania określonych w art. 107 § 3 k.p.a. ), co w konsekwencji stanowi o wadliwości

formalnoprawnej decyzji, a tym samym wyklucza możliwość dokonania na jej podstawie wpisów w księdze wieczystej, w trybie art. 110 pkt 3 u.k.w.h.;

b) naruszenie art. 109 u.k.w.h. w zw. z art.26 ust.2 w zw. z art. 123 ustawy z dnia 13 października 1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych ( Dz. U. z 2015r. , poz.121) w zw. z art. 107 §1 i 107 §3 k.p.a. poprzez dokonanie wpisu na podstawie decyzji niespełniającej wymaganych ustawą przesłanek dla decyzji, tj. decyzji, która jakkolwiek zawiera elementy określone w art. 107 §1 k.p.a., to nie zawiera ustawowo wymaganych elementów z art. 197 § 3 k.p.a.;

c) art., 94 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie w sytuacji, w której wierzytelność zabezpieczona hipoteką przymusową wygasła wobec jej spłaty przed dokonaniem wpisu, co uzasadnia zastosowanie tego przepisu.

W konkluzji skarżący wniósł o :

1. przeprowadzenie dowodu z Zaświadczenia Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Ł. Inspektorat w Z. z dnia 24 lipca 2015r. na okoliczność niezalegania na dzień 24 lipca 2015r. wobec uczestnika w opłacaniu składek po stronie uczestnika, a tym samym nieistnienie po stronie uczestnika wierzytelności wobec skarżącego i w konsekwencji braku podstaw do utrzymania wpisu;

2. zażądanie na podstawie art. 248 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. przedstawienie tut. Sądowi dokumentu znajdującego się w posiadaniu Urzędu celnego II w Ł., referat Akcyz i Gier, ul. (...), Ł. w postaci zaświadczenia Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Ł. Inspektorat w Z. z dnia 24 lipca 2015r. o niezaleganiu przez skarżącego w opłacaniu składek;

3. zmianę zaskarżonego postanowienia w całości przez uchylenie wpisu i oddalenie w całości wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył, co na stę puje :**

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające.

Chybione są zarówno podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia przepisów postępowania cywilnego rządzących postępowaniem wieczystoksięgowym, jak też zarzuty naruszenia prawa materialnego.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i określa przedmiot tego postępowania, które nie służy rozstrzygnięciu sporów prawnych i udzieleniu w ten sposób ochrony prawnej stronom sporu, lecz służy zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego nieruchomości. Przy ustaleniu stanu faktycznego, będącego podstawą orzeczenia sąd wieczystoksięgowy jest ograniczony w korzystaniu ze środków dowodowych Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. określa w sposób wyczerpujący środki dowodowe, na których podstawie sąd wieczystoksięgowy ustala podstawę faktyczną swego rozstrzygnięcia. Wąski katalog tych środków przesądza, że sąd wieczystoksięgowy nie dysponuje instrumentami niezbędnymi do wszechstronnego badania i ustalania stanu prawnego nieruchomości. Tym samym ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości nie należy do kompetencji sądu wieczystoksięgowego, gdyż wymagałoby to prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie szerszym niż pozwala na to dyspozycja art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie uwzględnił wniosków dowodowych zgłoszonych przez skarżącego w apelacji.

Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu ( uchwała siedmiu sędziów – zasada prawna – Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009r. III CZP 80/09 , OSNC 2010 nr 6 poz. 84). Zatem przy rozpoznaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydujące znaczenie nie ma, zgodnie z art. 316 §1 k.p.c. stan rzeczy z chwili orzekania , lecz – wobec szczególnego charakteru postępowania o wpis w księdze wieczystej – należy na podstawie art. 29 u.k.w.h. w zw. z art. 192 pkt3, art. 13 §2, art. 626<sup>6</sup> §1 i art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. , uznać że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej; od daty prawidłowo złożonego wniosku liczą się skutki prawne dokonanego na jego podstawie wpisu. Tym samym pozostają bez wpływu na treść wpisu zdarzenia i dokumenty jakie powstały po złożeniu wniosku o wpis.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawca złożył w dniu 1 kwietnia 2015 r. wniosek o wpis hipoteki przymusowej na podstawie decyzji administracyjnej pochodzącej od ZUS-u. Dokonując w dniu 23 czerwca 2015r. wpisu hipoteki przymusowej na rzecz ZUS-u, Sąd miał obowiązek badać stan sprawy występujący na datę złożenia wniosku tj. na dzień 1 kwietnia 2015r. Okoliczność, że należność objęta decyzją ZUS-u została spłacona w czerwcu 2015r. nie wpływa na ocenę zasadności dokonanego wpisu. Nie zmienia tej oceny także okoliczność , że do pisma z dnia 13 października 2015r. skarżący załączył zaświadczenie wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Ł. z dnia 7 października 2015r., w przedmiocie wygaśnięcia hipoteki (-k. 256). Na marginesie wypada jedynie zauważyć, że nic nie stoi na przeszkodzie , by skarżący dysponujący takim dokumentem wystąpił z wnioskiem o wykreślenie przedmiotowej hipoteki przymusowej.

Bezzasadne są także zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Wbrew pogładowi prezentowanemu przez skarżącego, dołączona do wniosku decyzja z dnia 14 stycznia 2015 roku nr (...) może stanowić podstawę wpisu, ponieważ zawiera wszystkie niezbędne elementy wymagane przez art. 107 kodeksu postępowania administracyjnego, znajdujący w tym przypadku odpowiednie zastosowanie. Rację ma Sąd I instancji , że zgodnie z tym przepisem decyzja powinna zawierać: oznaczenie organu administracji publicznej, datę wydania, oznaczenie strony lub stron, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie, podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby upoważnionej do wydania decyzji lub, jeżeli decyzja wydana została w formie dokumentu elektronicznego, powinna być opatrzona bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Decyzja, w stosunku do której może być wniesione powództwo do sądu powszechnego lub skarga do sądu administracyjnego, powinna zawierać ponadto pouczenie o dopuszczalności wniesienia powództwa lub skargi. Przepis powyższy nie wymaga opatrzenia decyzji pieczęcią okrągłą, a zatem jej brak nie dyskwalifikuje tego rodzaju orzeczenia .

Decyzja ta zawierała także uzasadnienie ( decyzja –k. 43-43v). Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że zarzuty skarżącego sprowadzały się w istocie do zakwestionowania treści uzasadnienia decyzji i oceny dowodów przeprowadzonej przez organ administracyjny. Rację ma Sąd I instancji, że analiza postępowania dowodowego przeprowadzonego w toku postępowania poprzedzającego wydanie decyzji i odzwierciedlenia ustaleń organu administracji w uzasadnieniu decyzji pozostają poza zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, wpis hipoteki przymusowej dokonany w rozpoznawanej sprawie nastąpił na skutek analizy treści wniosku , załączonego do wniosku dokumentu oraz treści księgi wieczystej. Dokument dołączony do wniosku mógł stanowić podstawę wpisu stosownie do treści przepisu art. 31 u. k.w.h. Biorąc pod uwagę stan sprawy na dzień 1 kwietnia 2015r. wpis był w pełni uzasadniony.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.