

Sygn. akt **II Ca 463/15**

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Szaj (spr.)

Sędziowie: SO Iwona Siuta

SO Wiesława Buczek-Markowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 30 kwietnia 2015 r. w S.

sprawy z wniosku Gminy M. S.

przy udziale (...) spółka akcyjna z siedzibą w B.

o wpis hipoteki przymusowej

na skutek apelacji uczestnika (...) spółka akcyjna z siedzibą w B. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 18 lutego 2015 r., sygn. akt Dz. Kw (...), KW nr (...)

1. **oddala apelację;**

2. **ustala, że wnioskodawca i uczestni k ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

SSO Wiesława Buczek – Markowska SSO Tomasz Szaj SSO Iwona Siuta

Sygn. akt **II Ca 463/15**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zaskarżony wpis Dz. Kw (...) utrzymał w mocy.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji mając na uwadze art. 398²² § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 518¹ § 3 k.p.c., art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. wskazał, iż w przedmiotowej sprawie wpis hipoteki przymusowej nastąpił w oparciu o wniosek Gminy M. S. oraz dołączoną do niego doręczoną decyzję określającą wysokość zobowiązania podatkowego wystawioną przeciwko (...) SA z siedzibą w B.. Sąd mając na względzie art. 109 i art. 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2001.124.1361 j.t.), art. 34 § 1 i art. 35 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (Dz.U.2012.749 j.t.) wskazał, że dokonawszy analizy dokumentów załączonych do wniosku, biorąc pod uwagę przesłanki podlegające badaniu w ramach kognicji Sądu wieczystoksięgowego, stwierdził że zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo. Sąd zaznaczył, iż wierzyciel działając na podstawie wskazanych przepisów złożył wniosek o wpis hipoteki. Załączył do niego dokument stanowiący podstawę wpisu, a dłużnik tam oznaczony jak i opisana we wniosku nieruchomości są tożsame z ujawnionymi w księdze wieczystej do której skierowany został wniosek. Zatem w ocenie Sądu I instancji referendarz sadowy dokonał wpisu na w/w podstawie

zgodnie z wnioskiem wierzyciela, natomiast zarzuty podnoszone przez skarżącego nie stanowią podstawy do uchylenia wpisu hipoteki przymusowej. Sąd zauważył, że z treści żądania zamieszczonego w formularzu wniosku wyraźnie wynika, że wnioskodawcą w przedmiotowej sprawie jest Gmina M. S.. Prezydent Miasta S. jako organ gminy w imieniu Gminy M. S. wnosi natomiast o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej. Zdaniem Sądu przedmiotowe żądanie wbrew twierdzeniom skarżącej wyraźnie wskazuje, że przedmiotowy wpis dotyczy wieczystego użytkowania, gdyż wieczysty użytkownik wskazany jest jako dłużnik w niniejszej sprawie, a nie Skarb Państwa. Odnośnie natomiast kwoty hipoteki Sąd mając na uwadze art. 100¹ u.k.w.h. wskazał, że wysokość zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości za 2009 r. została określona wobec (...) SA z siedzibą w B. w decyzji z dnia 1 grudnia 2014 r. na kwotę 7.308.839 zł i decyzja ta stanowiła podstawę wpisu hipoteki przymusowej. Zabezpieczenie nie zostało zatem dokonane na kwotę wyższą niż dopuszczalna na podstawie art. 110¹ u.k.w.h. Sąd wskazał, że suma wpisanej hipoteki, jest niższa niż to wynika z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu i wynika z dokładnych wyliczeń dokonanych przez wierzyciela podanych w dokumentach załączonych do wniosku natomiast sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego prowadzącego do ustalenia wysokości faktycznego zobowiązania tak jak to żąda skarżący. Sąd zaznaczył, iż określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku obejmuje badanie jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów stanowiących postawę wpisu oraz treść księgi wieczystej, a w przedmiotowej sprawie nie budziły one żadnych wątpliwości, co skutkowało dokonaniem wpisu.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka (...) spółka akcyjna z siedzibą w B., zaskarżając je w całości.

Skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienia miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. poprzez nieprawidłowe sporządzenie uzasadnienia postanowienia jawiące się w postaci lakonicznego wskazania podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia bez należytego odniesienia się do skierowanych w skardze na orzeczenie referendarza sądowego zarzutów;

2) art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. w zw. z art. 34 § 1 ustawy ordynacja podatkowa oraz art. 202 k.p.c. w zw. z art. 199 k.p.c., art. 64 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że wnioskodawcą w niniejszej sprawie jest Gmina M. S., podczas gdy we wniosku jako wnioskodawca wskazany został Prezydent Miasta S., który to podmiot nie jest jednostką samorządu terytorialnego, nie posiada zdolności sądowej i procesowej oraz nie posiada w świetle przepisu art. 34 § 1 ustawy ordynacja podatkowa legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości podatnika oraz nieodrzućenie wniosku na tej podstawie, które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem doprowadziło do wydania orzeczenia na podstawie wniosku osoby nieposiadającej zdolności sądowej i procesowej;

3) art. 626⁸ § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i oznaczenie w dalszym toku postępowania wnioskodawcy jako Gmina M. S., w sytuacji gdy we wniosku wnioskodawca oznaczony został jako Prezydent Miasta S., które to naruszenie doprowadziło do wykroczenia przez Sąd poza zakres kognicji i wydania orzeczenia na podstawie wniosku osoby nielegitymowanej czynnie do wystąpienia z wnioskiem w niniejszym postępowaniu;

4) art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie oraz naruszenie przepisu art. 626⁸ § 2 w zw. z art. 626² § 3 k.p.c. w zw. z art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 250 § 1 k.p.c. w zw. z art. 87 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że przedłożony do wniosku o wpis hipoteki przymusowej dokument w postaci upoważnienia stanowi dokument urzędowy, skutkujące niestwierdzeniem braku należytego umocowania osoby składającej wniosek o wpis hipoteki do działania w imieniu wnioskodawcy oraz wydaniem orzeczenia na podstawie załączonych do wniosku o wpis hipoteki przymusowej dokumentów, które z uwagi na brak wymaganej formy nie mogły stanowić podstawy wpisu;

5) art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 626⁸ § 2 w zw. z art. 202 k.p.c. w zw. z 87 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem przez Sąd, że osoba podpisująca wniosek o wpis hipoteki przymusowej jest osobą należycie umocowaną do reprezentowania Gminy M. S., w sytuacji, gdy udzielone w dniu 13 sierpnia 2013 r. upoważnienie nie obejmuje działania w imieniu i na rzecz Gminy M. S., a obejmuje jedynie do załatwiania spraw w imieniu Prezydenta Miasta S. działającego w charakterze organu podatkowego, co z kolei skutkowało wydaniem orzeczenia o wpisie hipoteki przymusowej na podstawie wniosku złożonego przez podmiot niemający do tego stosownego umocowania;

6) art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieoddalenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej w sytuacji zaistnienia przeszkód do jego dokonania i tym samym dokonanie wpisu hipoteki przymusowej z przekroczeniem kognicji, w sytuacji gdy we wniosku wnioskodawca nie wskazał czy żąda wpisu hipoteki przymusowej na prawie własności, czy na prawie użytkowania wieczystego, które to niezgodności stanowią przeszkodę do dokonania wpisu;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędną wykładnię, skutkujące przyjęciem, że suma hipoteki została wskazana w sposób prawidłowy z tym przepisem, podczas gdy z treści załączonego przez wnioskodawcę orzeczenia stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej w postaci nieostatecznej decyzji administracyjnej nie wynika suma zabezpieczenia, wobec czego wierzyciel był zobowiązany podać ją w kwocie nieprzewyższającej więcej niż o połowę zabezpieczoną wierzytelność wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki;

2) art. 110¹ u.k.w.h. przez błędną jego wykładnię, skutkujące przyjęciem, że suma hipoteki została wskazana w sposób prawidłowy, podczas gdy z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej - nieostatecznej decyzji administracyjnej, nie wynika, że z tytułu zaległości podatkowej naliczane są odsetki za zwłokę a co zatem idzie roszczenia o świadczenia uboczne nie zostały określone w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o: uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, zniesienie dotychczasowego postępowania i odrzucenie wniosku Prezydenta Miasta S. o wpis hipoteki przymusowej w kwocie 3.681.276,00 zł; ewentualnie, w przypadku nieuznania zarzutu nieważności postępowania o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku Prezydenta Miasta S. o wpis hipoteki przymusowej w kwocie 3.681.276,00 zł i wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej w kwocie 3.681.276,00 zł wpisanej na rzecz Gminy M. S.; zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norma przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika (...) spółka akcyjna z siedzibą w B. jest niezasadna.

W pierwszej kolejności Sąd Odwoławczy stwierdza, iż uzasadnienie zaskarżonego postanowienia spełnia wszelkie niezbędne wymogi, o których mowa w art. 328 § 2 k.p.c., umożliwiając odtworzenie toku rozumowania sądu pierwszej instancji, w związku z czym podlega kontroli instancyjnej w zakresie oceny merytorycznej prawidłowości tego orzeczenia.

Stosownie do treści 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. Przepis ten zakreśla granice kognicji sądu obu

instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może poza ten zakres wykroczyć, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żądanego w nim wpisu. Badanie formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

Apelujący zarzucił, iż w niniejszej sprawie jako wnioskodawcę uznano Gminę M. S. podczas gdy we wniosku jako wnioskodawcę wskazano Prezydenta Miasta S.. Rozważając ten zarzut należy zwrócić, że w żądaniu wniosku wprost wyartykułowano, że wpis ma nastąpić na rzecz Gminy M. S.. Zgodnie z art. 26 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t. ze zm.) z którego wynika, iż organem wykonawczym gminy w miastach powyżej 100.000 mieszkańców jest prezydent miasta. Ponadto z art. 31 w zw. z art. 11a ust. 3 wymienionej ustawy wynika, że prezydent miasta kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Mając zatem na uwadze, iż Prezydent Miasta S. jest organem wykonawczym Gminy M. S. i reprezentuje ją na zewnątrz to w takiej sytuacji nie może budzić wątpliwości, iż Prezydent Miasta S. składając wniosek o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej działa w imieniu Gminy M. S. i jest do tej czynności uprawniony. Pomijanie przez skarżącą wyżej wymienionego unormowania prawnego i związanych z nim skutków, w tym w postaci statusu prawnego prezydenta miasta, jest nieuzasadnione. W tej sytuacji w istocie podmiotem składającym wniosek o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej była wyłącznie Gmina M. S., na rzecz której w ramach ustawowych uprawnień reprezentował ją jej organ Prezydent Miasta S.. Tym samym taki wpis mógł być dokonany wyłącznie na rzecz Gminy M. S.. Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego podniesione w powyższym zakresie zarzuty są nietrafne.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego braku umocowania osoby podpisującej wniosek o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej do dokonania tej czynności w imieniu i na rzecz Gminy M. S. Sąd uznaje go za chybiony. Z załączonego do wniosku upoważnienia z dnia 16 sierpnia 2013 r. wynika, iż Prezydent Miasta S. w punkcie 6 tego upoważnienia umocował D. D. Wydziału (...), która podpisała się pod przedmiotowym wnioskiem, do występowania z wnioskiem do sądu o wpis o zabezpieczenie wierzytelności podatkowych Gminy M. S. w postaci hipoteki oraz do występowania do sądu w sprawach związanych z księgami wieczystymi, w tym także do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, w szczególności do składania wniosków w postępowaniu wieczystoksięgowym, w imieniu i na rzecz Gminy M. S..

Przechodząc do podniesionego przez apelującego zarzutu braku wymaganej formy załączonych do wniosku o wpis hipoteki przymusowej dokumentów, Sąd Okręgowy wskazuje, iż z art. 626² § 3 k.p.c. wynika, że do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Obowiązek dołączenia do wniosku dokumentów w oryginale wynika natomiast z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Zasada notarialnego potwierdzenia podpisu na dokumencie, który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej nie dotyczy - poza orzeczeniami sądowymi stanowiącymi podstawę wpisu - dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. W orzecznictwie wyjaśniono także, że w postępowaniu wieczystoksięgowym w odniesieniu do dokumentów będących podstawą wpisu do księgi wieczystej mogą być stosowane art. 250 § 1 i art. 244 § 1 k.p.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1984 r., sygn. akt III CZP 62/84, OSNC 1985, Nr 7, poz. 88). Zgodnie z art. 250 § 1 k.p.c., jeżeli dokument znajduje się w aktach organu, o którym mowa w art. 244 § 1 k.p.c., wystarczy przedstawić urzędowo poświadczony przez ten organ jego odpis (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 520/12, niepubl.) Przepis art. 250 § 1 k.p.c. ustanawiając wyjątek od zasady, że przeprowadzenie w postępowaniu cywilnym dowodu z dokumentu dotyczy dokumentu oryginalnego, pozwala zastąpić dokument oryginalny jego poświadczonym przez organ odpisem, nie różnicując przy tym dokumentów na urzędowe i prywatne. Organ władzy publicznej jest więc uprawniony na podstawie art. 250 § 1 k.p.c. do urzędowego poświadczania odpisu lub wyciągu z dokumentu znajdującego się w jego aktach, niezależnie od tego, czy został on przez ten organ wytworzony. W rozpatrywanej sprawie do wniosku o wpis hipoteki przymusowej został załączony oryginał decyzji podatkowej z dnia 1 grudnia 2014 r.

(k. 721-748) i oryginał dowodu jej doręczenia zobowiązanemu (k. 720). Ponadto zostało dołączona kopia upoważnienia z dnia 16 sierpnia 2013 r., które zostało urzędowo poświadczone przez umocowanego do tego przez Prezydenta Miasta S. pracownika urzędu w osobie D. B. (k. 718-719). Skoro D. B. została umocowana do wyszczególnionych w upoważnieniu z dnia 16 sierpnia 2013 r. czynności, (przede wszystkim do wydawania decyzji administracyjnych) to do zakresu tego umocowania wchodzi również uprawnienie do urzędowego poświadczania dokumentów załączanych na potrzeby dokonywania czynności w zakresie umocowania. Wobec tego również w tym zakresie zarzut apelującego jest nietrafny.

Kolejno Sąd orzekający stwierdza, że nie jest zasadny zarzut, iż wnioskodawca nie wskazał czy żąda wpisu hipoteki przymusowej na prawie własności, czy na prawie użytkowania wieczystego. Z treści wyartykułowanego w treści wniosku przez wnioskodawcę żądania wynika wprost, iż jego przedmiotem jest dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w S. przy ul. (...), której wieczystym użytkownikiem jest uczestnik niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy nie podziela także zarzutu naruszenia art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem 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. W rozpatrywanej sprawie z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej w postaci decyzji podatkowej z dnia 1 grudnia 2014 r. wynika suma 7.308.839 zł. Skoro zaś wierzyciel żąda wpisu hipoteki przymusowej jedynie na kwotę 3.681.276 zł, to w tej sytuacji jego żądanie wpisu hipoteki nie dotyczy sumy wyższej niż wynikająca z treści dokumentu. Ponadto wierzyciel do wniosku załączył także sposób wyliczenia kwoty zabezpieczenia z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych za 2009 rok. Obowiązek zapłaty odsetek wynika zaś z art. 53 i nast. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tj. Dz.U. z 2012 roku, poz. 749 ze zm.).

W świetle powyższych rozważań w ocenie Sądu Okręgowego zaskarżonym postanowieniem Sąd I instancji słusznie utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza sądowego (Dz. Kw. (...)) w dziale IV księgi wieczystej o numerze (...) w postaci wpisu hipoteki przymusowej. Tym samym argumentacja apelującego uczestnika postępowania nie mogła skutkować wzruszeniem zaskarżonego postanowienia.

W świetle powyższych rozważań Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w punkcie 2. sentencji postanowienia. Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest podstaw do odstąpienia od reguły zawartej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika bowiem, że nie występuje w nim kolizja interesów uczestników postępowania. Jest to bowiem postępowanie rejestrowe, nie ma w nim możliwości rozstrzygnięcia sporów o własność czy prowadzenia jakiegokolwiek postępowania rozpoznawczego, jak to ma miejsce w innych postępowaniach niespornych. W związku z tym ma zastosowanie zasada, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r. wydane w sprawie o sygn. akt II Cz 54/10, OSNC-ZD 2011/2/33).

SSO Wiesława Buczek – Markowska SSO Tomasz Szaj SSO Iwona Siuta