

Sygn. akt: I.Ca.390/20

POSTANOWIENIE

Dnia 23 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Alicja Wiśniewska (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Cezary Olszewski

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2020 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Prokuratury Rejonowej w Olecku

z udziałem T. A. (1)

o wpis do księgi wieczystej

ze skargi T. A. (1) na dokonany w dniu 15 lipca 2020 roku przez referendarza sądowego w dziale IV księgi wieczystej KW (...) wpis hipoteki przymusowej w wysokości 114.700 zł na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Rejonowej w Olecku tytułem zabezpieczenia grożących T. A. (1) środków kompensacyjnych, środka karnego i kosztów postępowania sądowego związanego z prowadzonym w sprawie PR (...) śledztwem o czyn z art. 190a § 1 k.k. w zb. z art. 244 k.k. w zw. z art. 12 § 1 k.k. w zw. z

art. 11 § 2 k.k., art. 190 § 1 k.k., art. 288 § 1 k.k. oraz art. 178a § 1 k.k.

na skutek apelacji uczestnika postępowania T. A. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 18 września 2020 r., Dz. Kw. (...), dot. Dz. Kw. (...), dot. KW (...)

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Alicja Wiśniewska SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt: I.Ca.390/20

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 września 2020 r., sygn. akt: Dz.Kw.(...) (dot. Dz.Kw.(...)) dot. Kw. (...), Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, na zasadzie art. 518⁽¹⁾ § 3 k.p.c., utrzymał w mocy dokonany w dniu 15 lipca 2020 roku przez referendarza sądowego w dziale IV księgi wieczystej Kw. (...) wpis hipoteki przymusowej w wysokości 114.700 zł na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Rejonowej w Olecku tytułem zabezpieczenia grożących T. A. (1) środków kompensacyjnych, środka karnego i kosztów postępowania sądowego związanego z prowadzonym w sprawie PR (...) śledztwem o czyny z art. 190a § 1 k.k. w zb. z art. 244 k.k. w zw. z art. 12 § 1 k.k. w zw. z

art. 11 § 2 k.k., art. 190 § 1 k.k., art. 288 § 1 k.k. oraz art. 178a § 1 k.k..

W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd I instancji wskazał, iż w dniu 10 lipca 2020 r. do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku z Prokuratury Rejonowej w Olecku wpłynął wniosek o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw. (...) hipoteki przymusowej w wysokości 114.700,00 zł na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratury Rejonowej w Olecku tytułem zabezpieczenia grożących T. A. (1) środków kompensacyjnych, środka karnego i kosztów postępowania sądowego związanego z prowadzonym w sprawie PR (...) śledztwem o czyny z art. 190a § 1 k.k. w zb. z art. 244 k.k. w zw. z art. 12 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k., art. 190 § 1 k.k., art. 288 § 1 k.k. oraz

art. 178a § 1 k.k. Do wniosku dołączono postanowienie Prokuratora Rejonowego w Olecku z dnia 09 lipca 2020 r., w sprawie PR (...), w przedmiocie ustanowienia zabezpieczenia majątkowego w postaci hipoteki przymusowej, stanowiące podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej. W dniu 15 lipca 2020 r. referendarz sądowy dokonał przedmiotowego wpisu w dziale IV księgi wieczystej Kw. OLI (...). Odpis zawiadomienia o dokonaniu wpisu skarżący otrzymał w dniu 20 lipca 2020 r. i w terminie, w dniu 27 lipca 2020 r. (data stempla pocztowego) wniósł skargę na orzeczenie referendarza (wpis). Skarżący podniósł, że nie zgadza się z dokonanym wpisem hipoteki przymusowej, wskazując, że czuje się niewinny popełnienia zarzucanych mu czynów, a zasada domniemania niewinności winna skutkować odstąpieniem przez prokuratora od jego zdaniem zbyt pośpiesznego i bezpodstawnego zabezpieczenia egzekucji ewentualnych środków kompensacyjnych, środka karnego i kosztów postępowania sądowego na jego mieniu. Skarżący podniósł ponadto, że w jego ocenie wartość jego mieszkania nie przekracza kwoty 110.000,00 zł, gdyż mieszkanie jest w złym stanie technicznym i wymaga remontu, w związku z czym prokurator przyjmując jego wartość na podstawie wysokości kredytu z odsetkami zawyżył znacznie jego wartość. W dziale II księgi wieczystej Kw. (...) ujawnione jest prawo własności nieruchomości T. A. (1). W dziale III w/w księgi wieczystej nie jest ujawnione ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe, w ocenie Sądu I instancji, świadczy o tym, że nie istniały przeszkody do dokonania wpisu hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność skarżącego. Podnoszona przez skarżącego zasada domniemania niewinności samoistnie nie powoduje powstania przeszkody do dokonania wpisu hipoteki przymusowej. Przytaczając treść art. 110 pkt. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd Rejonowy podniósł, iż wniosek i dołączone do niego postanowienie Prokuratora Rejonowego w Olecku z dnia 09 lipca 2020 r., PR (...), w przedmiocie ustanowienia zabezpieczenia majątkowego w postaci hipoteki przymusowej w wysokości 114.700 zł na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratury Rejonowej w Olecku tytułem zabezpieczenia grożących T. A. (2) środków kompensacyjnych, środka karnego i kosztów postępowania sądowego związanego z prowadzonym w sprawie PR (...) śledztwem o czyny z

art. 190a § 1 k.k. w zb. z art. 244 k.k. w zw. z art. 12 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k.,

art. 190 § 1 k.k., art. 288 § 1 k.k. oraz art. 178a § 1 k.k., w jego ocenie były kompletne i stanowiły wystarczającą podstawę wpisu hipoteki przymusowej, w związku z czym wpis dokonany przez referendarza sądowego jest prawidłowy. Marginalnie Sąd

I instancji podkreślił, iż gdyby rozstrzygnięcie w sprawie PR (...) Prokuratury Rejonowej w Olecku, na etapie śledztwa lub postępowania przed Sądem było dla skarżącego korzystne przedmiotowa hipoteka przymusowa niewątpliwie zostanie wykreślona.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania T. A. (1), zaskarżając je w całości i wskazując, iż zarówno przedmiotowy wpis hipoteki przymusowej w wysokości 114.700 zł dokonany przez referendarza sądowego w dziale IV księgi wieczystej Kw. (...) na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratury Rejonowej w Olecku, jak też postanowienie Zastępcy Prokuratora Rejonowego w Olecku z dnia 09 lipca 2020 roku, sygn. akt: PR (...), w przedmiocie ustanowienia zabezpieczenia majątkowego w postaci hipoteki przymusowej są bezpodstawne i bezprawne. W ocenie skarżącego, przedstawiciel Prokuratury Rejonowej w Olecku nie podjął czynności mających na celu ustalenie prawidłowej wartości obciążonego przedmiotową hipoteką mieszkania, stanowiącego jego własność, oznaczonego nr (...), znajdującego się w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w O., pow. (...), woj. (...) - (...), o pow. 59,28 m⁽²⁾, a oparł się w tej kwestii jedynie na wysokości hipoteki umownej wpisanej w niniejszej księdze wieczystej na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W.. Natomiast, zdaniem uczestnika postępowania, ujawniona kwota hipoteki umownej jest w podwójnej wysokości, zawierającej odsetki ustalone na

okres 30 lat. Zatem, w jego ocenie, w świetle treści art. 110⁽¹⁾ ustawy o księgach wieczystych i hipotece dokonano „nadzabezpieczenia”, gdyż saldo kredytu hipotecznego dotyczącego kredytu o numerze DK/KR-H. (...)/ (...) na dzień 10 września 2020 roku wynosi 112.278,26 zł, a suma hipoteki przymusowej ustanowionej tytułem zabezpieczenia w wysokości 114.700 zł przekracza aktualne saldo jego kredytu hipotecznego, a więc wbrew regule z art. 110⁽¹⁾ ustawy o księgach wieczystych i hipotece .

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

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 cytowanego 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 i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Za zasadną należy przyjąć tezę, że do kognicji sądu wieczystoksięgowego należy także badanie ogólnych przesłanek rozstrzygnięcia: właściwości miejscowej, wymagań formalnych wniosku, zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych wnioskodawcy, prawidłowości jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika i legitymacji do złożenia wniosku.

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, 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.

Przedłożony przez wnioskodawcę urzędowo poświadczony odpis postanowienia z dnia 09 lipca 2020 r., stanowiącego podstawę zaskarżonego wpisu do księgi wieczystej, zawiera wszystkie elementy określone w art. 94 § 1 k.p.k., a ponadto posiada odpowiednio potwierdzoną wykonalność.

Podnoszone w przedmiotowej apelacji przez skarżącego zarzuty, dotyczące nieustalenia przez Prokuratora wartości lokalu mieszkalnego, na którym ustanowiono zabezpieczenie majątkowe w postaci wpisu hipoteki przymusowej, z uwzględnieniem nadto obciążenia przedmiotowego mieszkania hipoteką umowną oraz aktualnego salda kredytu hipotecznego obciążającego uczestnika postępowania, stanowią de facto zarzuty kierowane do samego postanowienia Zastępcy Prokuratora Rejonowego w Olecku z dnia 09 lipca 2020 roku, sygn. akt: PR (...) (...), które mogłyby zostać sformułowane w ewentualnym zażaleniu T. A. (1) wywiedzionym na to postanowienie, nie podlegają zaś badaniu i tym bardziej uwzględnieniu na obecnym etapie postępowania wieczystoksięgowego.

Jak wynika z art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece zabezpieczenie nie może być nieograniczone i wymaga ustalenia sumy hipoteki. Przewidziane w tym przepisie określenie „suma nie wyższa niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu” odnosi się również do postanowienia prokuratora

(art. 110 pkt 2 u.k.w.h.). Przedmiotowe postanowienie Zastępcy Prokuratora spełnia także powyższy wymóg, gdyż w pkt 2 jednoznacznie określono wysokość sumy hipoteki przymusowej, która miała obciążyć nieruchomości uczestnika postępowania, poprzez wskazanie kwoty 114.700 zł.

W tym kontekście nie sposób podzielić nadto zarzutów skarżącego dotyczących dokonania na jego nieruchomości, na skutek uwzględnienia wniosku Prokuratury Rejonowej w Olecku przez referendarza sądowego i wpisania w dziale IV księgi wieczystej KW (...) hipoteki przymusowej, „nadzabezpieczenia”.

Pojęcie nadmierności zabezpieczenia, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.k.w.h., nie zostało zdefiniowane, a zatem należy poprzez analizę konkretnego stanu faktycznego stwierdzić każdorazowo, czy chodzi o rażącą dysproporcję między wielkością obciążenia, a wartością zabezpieczonej wierzytelności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, Legalis nr 276045).

Przy tej ocenie należy posiłkować się treścią art. 110¹ u.k.w.h., który wskazuje na sumę hipoteki (nowej) przymusowej nie wyższej niż 150% zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami ubocznymi.

Zatem jeżeli wierzyciel posiada dokument stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej, w którym została określona jej wysokość, nie może żądać wpisu hipoteki na sumę wyższą niż wynikająca z tego dokumentu.

Zgodnie z treścią postanowienia Zastępcy Prokuratora Rejonowego w Olecku z dnia 09 lipca 2020 roku, sygn. akt: PR (...), na wartość wierzytelności w łącznej kwocie 114.700 zł składały się: środki kompensacyjne w postaci obowiązku naprawienia szkody lub zadośćuczynienia albo nawiazki na rzecz pokrzywdzonej w wysokości do 109.700 zł (art. 46 § 1 i 2 k.k.), środek karny w postaci świadczenia pieniężnego na rzecz Funduszu Pomocy Pokrzywdzonym oraz Pomocy Postpenitencjarnej do wysokości 5.000 zł (art. 43a § 2 k.k.) oraz koszty postępowania sądowego, w tym wydatki i opłata (art. 627 k.p.k.) i do takiej też wysokości hipoteką przymusową obciążono lokal mieszkalny stanowiący własność uczestnika postępowania T. A. (1), a więc 100% wartości wierzytelności.

W tej sytuacji nie jest to zabezpieczenie rażąco nadmierne i z całą pewnością nie może zostać uznane za „nadzabezpieczenie”, w szczególności, że jak wskazano wyżej, ustawodawca w art. 110¹ u.k.w.h. za właściwe uznał zabezpieczenie hipoteczne (przymusowe) nie wyższe niż 150% zabezpieczonej wierzytelności z roszczeniami o świadczenia uboczne.

Należy zatem zgodzić się z konkluzją referendarza sądowego, a następnie Sądu Rejonowego, iż zabezpieczenie hipoteczne przymusowe ustanowione do poziomu 100% wartości wierzytelności jest prawidłowe, zasadne i usprawiedliwione.

Oceny takiej nie zmieniają także podnoszone przez skarżącego argumenty wskazujące na ustanowienie na jego nieruchomości hipoteki umownej, co w jego ocenie, uniemożliwia dokonania niniejszego wpisu hipoteki przymusowej na wniosek Prokuratury Rejonowej w Olecku.

W tym miejscu należy podkreślić, iż hipoteka umowna, w przeciwieństwie do przymusowej, jest hipoteką dobrowolną, powstającą na skutek złożenia przez właściciela danej nieruchomości dobrowolnego oświadczenia woli o jej ustanowieniu, m.in. tak jak na gruncie przedmiotowej sprawy w celu zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego. Zatem takie dobrowolne działanie uczestnika postępowania T. A. (1) nie może ograniczać możliwości ustanowienia na jego majątku zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej, której podstawą jest zawsze decyzja uprawnionego do tego organu – w tym postanowienie prokuratora lub sądu o udzieleniu zabezpieczenia.

Natomiast suma, o której mowa w art. 110¹ ustawy o księgach wieczystych odnosi się do kwoty ustanowionej hipoteki przymusowej, która w żądaniu wierzyciela nie powinna być określona na sumę wyższą niż kwota wierzytelności wynikająca z dokumentu stanowiącego podstawę jego wpisu, zaś gdy w dokumencie tym nie określono wysokości sumy hipoteki przymusowej, wpisana w księdze wieczystej hipoteka przymusowa 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. Omawiane określenie nie odnosi się zaś, wbrew stanowisku skarżącego, do sumy wszystkich hipotek wpisanych w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości lub do sumy wartości tejże nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie wierzytelność zabezpieczona na wniosek Prokuratury Rejonowej w Olecku została określona wprost na kwotę 114.700 zł i w tożsamej wysokości ustalono sumę hipoteki przymusowej ją zabezpieczającą.

Tym samym Sąd Okręgowy uznał zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego za odpowiadające prawu, zaś zarzuty naruszenia art. 68 ust. 2 u.k.w.h. i

art. 110¹ u.k.w.h za nietrafne, w związku z czym apelacja uczestnika postępowania T. A. (1), jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie

art. 385 k.p.c..

SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Alicja Wiśniewska SSO Cezary Olszewski