

Opinia prawna w sprawie wniosku z dnia 20.07.2011r (wpływ do urzędu 17.08.2011r.) o przeniesienie hipoteki przymusowej kaucyjnej z nieruchomości w na nieruchomość

Po zapoznaniu się z treścią wniosku działu PP-3 w/m w sprawie wniosku z dnia 20.07.2011r (wpływ do urzędu 17.08.2011r.) o przeniesienie hipoteki przymusowej kaucyjnej z nieruchomości w na nieruchomość w oraz mając na uwadze stan faktyczny tam przedstawiony, stwierdzam co następuje.

Z ustaleń faktycznych wynika, że tutejszy organ wydał decyzję przenoszącą odpowiedzialność na za zaległości w podatku dochodowym od osób prawnych za 2004r. Na podstawie tej decyzji tutejszy organ zabezpieczył należności wynikające z decyzji o odpowiedzialności osoby trzeciej poprzez wpis hipoteki do kwoty na nieruchomości w. Przedmiotowa decyzja nie jest ostateczna albowiem organ nadzoru rozpoznaje odwołanie od tej decyzji.

Jednocześnie wskazać należy, że prowadzi z wniosku tutejszego organu postępowanie cywilne zmierzające do uznania sprzedaży nieruchomości spółki dla za bezskuteczne wobec tutejszego organu. W ramach tego postępowania zwracała się o wskazanie konkretnej nieruchomości przez nasz urząd, na której miałyby nastąpić zabezpieczenie w/w roszczeń cywilnych. Tutejszy urząd wskazał nieruchomość w (własność sądu wieczystoksięgowego w) jako ią na której winno nastąpić zabezpieczenie. Jednocześnie brak jest informacji o wynikach postępowania zabezpieczającego i cywilnego, prowadzonego przez

Pismem z dnia 20.07.2011r (wpływ 17.08.2011r) wniósł o przeniesienie hipoteki ustanowionej na nieruchomości v. (tej na zabezpieczenie decyzji o odpowiedzialności osób trzecich) na nieruchomość położoną w ie. Wniosek uzasadniał zamiarem prowadzenia inwestycji na zabezpieczonej nieruchomości, która wymagała będzie kredytowania. Zabezpieczenie zaś nieruchomości hipoteką przez tutejszy organ blokuje w/g podatnika przedmiotową inwestycję, gdyż brak będzie możliwości uzyskania kredytu przy jednoczesnym obciążeniu jej hipoteką na rzecz urzędu.

We wniosku o opinię wskazano na wątpliwości sprowadzające się do odpowiedzi : „czy przychylić się do wniosku podatnika i czy istnieje podstawa prawna do pozytywnego rozpatrzenia wniosku”.

W tak przedstawionym stanie faktycznym stwierdzić należy, że zgodnie z art. 111¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece (tj. z 2001r Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela.

W niniejszej sprawie organ podatkowy może się zabezpieczać na wszystkich nieruchomościach podatnika czy osoby trzeciej - zgodnie z art. 34 ordynacji podatkowej , jednakże w świetle w/w przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece jednocześnie ta sama wierzytelność nie może być zabezpieczona na więcej niż jednej nieruchomości. Przy zamiarze zabezpieczenia zaległości podatkowej na kilku nieruchomościach organ zobowiązany jest podzielić wierzytelność i wskazać w jakiej części na jakiej nieruchomości dokonuje zabezpieczenia. W niniejszej sprawie aby interesy Skarbu Państwa nie zostały naruszone w tym zakresie, taki wpis na nieruchomości w musiałby być dokonany jednocześnie z wykreśleniem hipoteki na nieruchomości w. Biorąc pod uwagę fakt, że dla tychże nieruchomości księgi wieczyste znajdują się we własności miejscowej dwóch różnych sądów wieczystoksięgowych, zgranie tych dwóch chwil (wpisu i wykreślenia) w jednym czasie, wydaje się niemożliwe technicznie. Przy złożeniu wniosku o

wykreślenie z KW hipoteki na nieruchomości w mogłoby dojść do sytuacji, że sąd hipotekę wykreśli, drugi sąd hipoteki jeszcze nie wpisze, właściciel rozporządzi już pierwszą nieruchomością a wpis na drugiej nieruchomości z jakichś powodów nie zostanie dokonany. Ponadto należy zważyć, że wystąpienie o wpis hipoteki na nieruchomości w (i oczekiwanie na ten wpis celem dopiero następnie wykreślenia wpisu pierwszego), stałby w sprzeczności z art. 111¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece gdyż drugi wpis na nieruchomości w Bielawie na tą samą wierzytelność, zostałby dokonany gdy istnieje już wpis zabezpieczający tą samą wierzytelność na nieruchomości w

Na marginesie wprowadzie nieruchomość w na chwilę obecną nie jest obciążona hipoteką i według wnioskodawcy przedstawia wartość zbliżoną do nieruchomości w jednakże tutejszy organ nie posiada informacji o wartości tej nieruchomości i tym samym czy zabezpieczałaby przedmiotowe zaległości podatkowe. Ponadto wydaje się, że planowanie i realizacja inwestycji na zabezpieczonej nieruchomości nie ogranicza podatnika skoro jest właścicielem innych nieruchomości, które przecież też mogą stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu.

Reasumując organ może się zabezpieczać na nieruchomościach zobowiązanego według swojego wyboru, ale tak, aby w pełni zabezpieczyć interesy Skarbu Państwa. Jednakże przychyłając się do wniosku o zmianę przedmiotu zabezpieczenia w każdej sprawie winien przeanalizować istnienie ryzyka związanego z podjęciem takiej decyzji. Kwestia zaś czy rozpoznać wniosek podatnika pozytywnie leży w kompetencji Naczelnika urzędu przy rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy w tym zagrożeń, które autor niniejszej opinii znajduje w opisanym wyżej zakresie.

Marzena Kromotowska
Marzena Kromotowska
RADCA PRAWNY
Op-C 424 / 99
31.08.11v.

Stupniewicz
Chyba