

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)  
SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)  
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z urzędu  
przy uczestnictwie Jerzego G. i Leszka N.  
o wykreślenie wpisu hipoteki przymusowej łącznej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 4 grudnia 2009 r.,  
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy w S.  
postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2009 r.,

„Czy w przypadku hipoteki przymusowej łącznej wpisanej z urzędu w wielu księgach wieczystych dopuszczalnym jest utrzymanie w mocy wpisu hipoteki łącznej jedynie w części ksiąg, jeżeli po rozpoznaniu i prawomocnym wykreśleniu tej hipoteki z pozostałych ksiąg, na etapie postępowania apelacyjnego, nastąpiła zmiana okoliczności polegająca na uchyleniu prawomocnego orzeczenia stanowiącego podstawę wykreślonego wpisu?”

**odmawia podjęcia uchwały.**

## Uzasadnienie

Przedstawione zagadnienie prawne wyłoniło się w następujących okolicznościach: wierzyciel – Leszek N. przed wytoczeniem powództwa o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Reda” w M. uzyskał w dniu 27 listopada 2000 r. zabezpieczenie roszczenia pieniężnego m.in. przez obciążenie hipoteką przymusową udziałów Spółdzielni „Reda” w dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są księgi wieczyste Kw 13611 i Kw 6757. Z nieruchomości tych wydzielane były następnie lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności. Do ich ksiąg wieczystych dokonywano stosownych wpisów hipoteki zabezpieczającej roszczenie Leszka N. Tak też, z mocy uregulowania zawartego w art. 76 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. dalej powoływana jako „u.k.w.h.”), w wyniku wyodrębnienia garażu stanowiącego samodzielny lokal użytkowy, powstała hipoteka przymusowa łączna ujawniona w Kw 37252, której wykreślenia dotyczy rozpatrywana aktualnie sprawa.

Na skutek wniosku o uchylenie zarządzenia tymczasowego zgłoszonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Reda” Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 28 września 2007 r. uchylił swoje postanowienie z 27 listopada 2000 r. o zabezpieczeniu roszczenia hipoteką przymusową. W uzasadnieniu wskazał, że zabezpieczenie wygasło z uwagi na niewystąpienie przez wierzyciela w 14-dniowym terminie z powództwem przeciwko Spółdzielni „Reda”.

Wierzyciel, który wykazywał, że pozew złożył we właściwym czasie i uzyskał korzystne dla siebie orzeczenie zasadzające należność, uchybił terminowi do złożenia zażalenia na postanowienie z 28 września 2007 r. Jego wniosek o przywrócenie terminu został oddalony, a zażalenie prawomocnie odrzucone. Po nieudanej próbie uzyskania orzeczenia „o przywróceniu mocy prawnej zarządzenia tymczasowego”, wierzyciel zwrócił się do Sądu Okręgowego z wnioskiem o uchylenie postanowienia z dnia 28 września 2007 r. na podstawie art. 359 § 1 k.p.c., gdyż sąd orzekający nie wiedział o fakcie wytoczenia przez niego powództwa w terminie. Wniosek ten został oddalony przez Sąd Okręgowy, ale Sąd Apelacyjny w S. postanowieniem z dnia 31 października 2008 r. uwzględnił zażalenie wierzyciela

i zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że na podstawie art. 359 § 1 k.p.c. uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w S. z dnia 28 września 2007 r. (uchylające zabezpieczenie). Sąd odwoławczy zaznaczył, że oceny upadku zabezpieczenia należy dokonywać w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego sprzed zmiany wprowadzonej w dniu 5 lutego 2005 r. (art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. Nr 172, poz. 1804), a nie na podstawie art. 754<sup>1</sup> k.p.c. W jego ocenie wydanie tytułu wykonawczego nie wpływa na byt wydanego wcześniej tytułu zabezpieczającego.

W okresie pomiędzy uprawomocnieniem się postanowienia o uchyleniu zabezpieczenia, a wydaniem postanowienia o uchyleniu postanowienia uchylającego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Reda” wystąpiła o wykreślenie wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomościach Spółdzielni, przedkładając postanowienie Sądu Okręgowego w S. z dnia 28 września 2007 r. Na tej podstawie wydane zostało zarządzenie o wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej Kw nr 1311 i Kw 6757 z udziałów wnioskodawczyni oraz ze współobciążonych udziałów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości i z ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych lokali. Od powyższych wpisów (wykreśleń) wierzyciel wniósł apelację. W większości spraw Sąd Okręgowy apelacje te oddalił, powołując się na prawomocne postanowienie z 28 września 2007 r. Natomiast w sprawie niniejszej, dotyczącej wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej Kw 37252, prowadzonej dla nieruchomości położonej w M. przy ul. K. [...], postępowanie się przedłużyło na tyle, że przed rozpoznaniem apelacji doszło do wydania przez Sąd Apelacyjny postanowienia z 31 października 2008 r., uchylającego postanowienie z 28 września 2007 r.

W konsekwencji Sąd Okręgowy w S. stanął przed problemem przedstawionym w zadanym pytaniu. Jego wątpliwości wywołało zagrożenie, jakie uwzględnienie zmian spowodowanych wydaniem postanowienia z 31 października 2008 r. stanowi dla spójności zabezpieczenia hipotecznego. Zwrócił uwagę, że z istoty hipoteki przymusowej łącznej wynika konieczność przyjęcia jednakowego rozwiązania w stosunku do wszystkich nieruchomości, na których ciąży hipoteka, a różnicowanie sytuacji prawnej właścicieli jest

nieuzasadnione. Ustawodawca traktuje hipotekę łączną jako jedno prawo. Wskazuje na to, zdaniem Sądu, regulacja zawarta w § 11 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm., powoływanego dalej jako „rozporządzenie”), nakazująca sądowi w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, ujawnienie tego faktu z urzędu w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy zwrócić uwagę na nieścisłość, jaka wkradła się do pytania sformułowanego przez Sąd Okręgowy. Sąd ten przyczyny powstałych wątpliwości upatruje w tym, że nastąpiła „zmiana okoliczności polegająca na uchyleniu prawomocnego orzeczenia stanowiącego podstawę wykreślonego wpisu”. Z ustaleń faktycznych wynika jednak, że z księgi wieczystej wykreślony został wpis hipoteki, którego podstawę stanowiło postanowienie o zabezpieczeniu (z 27 listopada 2000 r.), a nie prawomocne postanowienie o uchyleniu postanowienia zabezpieczającego (z 28 września 2007 r.). Dlatego zagadnienie prawne dotyczy w istocie dopuszczalności utrzymania w mocy wpisu hipoteki łącznej jedynie w części ksiąg, jeżeli po prawomocnym wykreśleniu tej hipoteki z pozostałych ksiąg nastąpiła zmiana okoliczności polegająca na uchyleniu prawomocnego orzeczenia stanowiącego podstawę wykreślenia (a nie „wykreślonego”) wpisu.

Przebieg postępowania zabezpieczającego i jego wieczystoksięgowych skutków obciążony jest szeregiem uchybień, których konsekwencje dostrzegł Sąd Okręgowy. Pomijając już kwestię prawidłowości realizacji ustanowionego zabezpieczenia poprzez pierwotny wpis hipoteki łącznej na udziałach dłużnika w dwóch nieruchomościach przed wejściem w życie art. 111<sup>1</sup> u.k.w.h., o tyle nieistotną, że wpis do księgi wieczystej Kw 37252 uwzględniał stan powstały z mocy prawa w wyniku późniejszego podziału nieruchomości (art. 76 u.k.w.h.) wskutek wyodrębnienia z niej garażu; niewątpliwie główną przyczyną powstałych komplikacji było wadliwe ustalenie przez Sąd Okręgowy, że wierzyciel nie wytoczył w terminie

powództwa o zabezpieczone roszczenie. Problemy pogłębiło uchybienie przez wierzyciela terminowi do zaskarżenia postanowienia stwierdzającego upadek zabezpieczenia, które się uprawomocniło i stało podstawą wykreślenia szeregu wpisów hipoteki łącznej z ksiąg wyodrębnionych lokali i garaży. Wreszcie doszło do zmiany tego postanowienia na podstawie odpowiednio stosowanego art. 359 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) chociaż – ze względu na szczególne unormowanie kwestii zmiany lub uchylenia postanowień w postępowaniu zabezpieczającym (art. 742 k.p.c.), możliwość wykorzystania art. 359 § 1 k.p.c. nie jest oczywista.

Powstały splot zdarzeń procesowych wywołał stan na tyle szczególny, że w jego kontekście udzielenie odpowiedzi na zadane pytanie, czy to twierdzącej, czy przeczącej, w istocie prowadziłyby do przesądzenia przez Sąd Najwyższy wyniku sprawy. Tymczasem instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądów orzekających w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale, musi być stosowana z rozwagą i poszanowaniem konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji), a także przy uwzględnieniu odmiennych zadań pełnionych przez sądy powszechne i Sąd Najwyższy. Z tej przyczyny niedopuszczalne jest przedstawienie jako zagadnienia prawnego pytania, odpowiedź na które byłaby równoznaczna z rozstrzygnięciem sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, Prok.i Pr.- wkł. 2003/7-8/37). Zgłoszone przez Sąd Okręgowy wątpliwości, mają za cel uzyskanie wskazówki, czy – w okolicznościach rozpatrywanej sprawy – dopuszczalne jest utrzymanie w mocy wpisu hipoteki łącznej, stanowią więc pytanie o sposób rozstrzygnięcia sprawy, a nie ogólnie sformułowany problem prawny. Z tych względów, na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) należało odmówić podjęcia uchwały.

Zaznaczyć jednak trzeba, że problem z jakim zmierzyć się musi Sąd Okręgowy wymaga oceny uwzględniającej ograniczony zakres badania sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonywania własnych ustaleń w kwestii tego, czy doszło do upadku zabezpieczenia. Podstawą wykreślenia przezeń wpisów hipoteki jest dopiero stosowne orzeczenie: postanowienie o uchyleniu postanowienia o zabezpieczeniu

roszczenia pieniężnego przez ustanowienie hipoteki przymusowej, postanowienie o stwierdzeniu wygaśnięcia zabezpieczenia z mocy prawa albo wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro do zastosowania § 11 ust. 4 rozporządzenia, a tylko ten przepis mógł stanowić podstawę wykreślenia z urzędu hipoteki ze wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych, niezbędne jest stwierdzenie, że doszło do wygaśnięcia hipoteki, ostatecznie się postanowienia z 27 listopada 2000 r. o zabezpieczeniu roszczenia, stanowiące wynik prawomocnego uchylecia przez Sąd Apelacyjny postanowienia o stwierdzeniu wygaśnięcia (uchyleciu) zabezpieczenia hipotecznego, stwarza w postępowaniu wieczystoksięgowym stan wyłączający zastosowanie § 11 ust. 4 rozporządzenia.

W doktrynie formułowane są różne koncepcje wyjaśniające charakter prawny hipoteki łącznej. Za dominujące można uznać stanowisko o wielości praw obciążających poszczególne nieruchomości, wyrażające myśl, że hipotek jest tyle, ile jest obciążonych nieruchomości, przy czym hipoteki te cechuje wzajemny związek wynikający z zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Samodzielność każdej z nich przejawia się w tym, że każda z nich może stanowić odrębny przedmiot rozporządzenia. Podnoszony przez Sąd Okręgowy argument o potrzebie zachowania zbieżności sytuacji prawnej wszystkich współobciążonych nieruchomości uzasadniony jest jedynie w wypadku wygaśnięcia hipoteki jako całości, gdyż wówczas nastąpić powinno wykreślenie wpisów hipotek w księgach wieczystych wszystkich obciążonych wcześniej nieruchomości. Jeśli natomiast hipoteka łączna istnieje, losy hipotek obciążających poszczególne nieruchomości mogą kształtować się różnie. Jak wynika z art. 76 ust. 2 u.k.w.h., zależą one od działań podejmowanych przez wierzyciela, który według swego uznania może dokonać podziału hipoteki pomiędzy poszczególne nieruchomości, a nawet zwolnić niektóre nieruchomości z obciążenia hipotecznego. Przyjęcie konstrukcji zakładającej istnienie tylu hipotek, ile jest obciążonych nią nieruchomości, powoduje, że nawet wygaśnięcie hipotek na niektórych nieruchomościach nie pociąga za sobą wygaśnięcia pozostałych. W konsekwencji dopuszczalne jest także zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych nieruchomości.

Kończąc należy zwrócić uwagę na aspekt sprawy pomijany w rozważaniach przez Sąd Okręgowy. W sytuacji, w której – jak przyjmuje Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu postanowienia z 31 października 2008 r. i co akceptuje Sąd Okręgowy – nie wygasło zabezpieczenie ustanowione zarządzeniem tymczasowym, wątpliwości może budzić nie tyle istnienie podstaw do wykreślenia wpisów, ile zasadność dokonanych wcześniej prawomocnych wykreśleń hipoteki przymusowej. Argument o potrzebie zachowania równości między dłużnikami nie powinien usunąć z pola widzenia interesu wierzyciela hipotecznego, któremu nadal przysługuje zabezpieczenie.