

Postanowienie z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 47/11

Wierzyciel, po uzyskaniu dalszych tytułów wykonawczych na podstawie art. 793 k.p.c., uprawniony jest do zabezpieczenia hipotekami przymusowymi zwykłymi jednej wierzytelności na kilku nieruchomościach dłużnika w zakresie określonym w art. 68 i 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sędzia SN Dariusz Zawistowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "J." S.A. w T. przy uczestnictwie Magdaleny N. o wpis, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 25 stycznia 2012 r. skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 20 lipca 2010 r.

oddalił skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił apelację wnioskodawczynie "J." S.A. w T. od postanowienia Sądu Rejonowego w Jastrzębiu Zdroju z dnia 12 kwietnia 2010 r., oddalającego wnioski o wpis w księgach wieczystych nr (...)6/7 i nr (...)4/0 dwóch hipotek przymusowych zwykłych w kwotach po 200 000 zł na jej rzecz.

Z bezspornych okoliczności faktycznych wynika, że wnioskodawczynie udzieliła uczestniczce Magdalenie N. pożyczki w wysokości 200 000 zł, której

zabezpieczeniem było ustanowienie hipoteki kaucyjnej do wysokości 200 000 zł na nieruchomości pożyczkobiorczyni położonej w C. oraz poddanie się przez uczestniczkę egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. do kwoty 200 000 zł, po nadaniu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, wnioskodawczyni uzyskała – na podstawie art. 793 k.p.c. – dwa dalsze tytuły wykonawcze, na podstawie których wniosła w rozpoznawanej sprawie o wpis hipotek przymusowych w kwotach po 200 000 zł na nieruchomości położonej w J.Z., stanowiącej działkę nr 1065/32 wpisaną do księgi wieczystej nr (...)6/7, oraz na nieruchomości położonej w J.Z., stanowiącej działkę nr 1075/29 wpisaną do księgi wieczystej nr (...)4/0.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że zabezpieczenie hipoteczne (suma zabezpieczeń) nie może przekraczać sumy wierzytelności określonej w umowie pożyczki stron z dnia 21 czerwca 2007 r. Wynika to z akcesoryjności hipoteki oraz z całokształtu uregulowań dotyczących tego ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności z art. 65 ust. 1 i art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."). Sąd Rejonowy, który łącznie rozpoznał oba wnioski o wpis, złożone jednocześnie, uprawniony był do zbadania przedstawionych w nich okoliczności w jednym postępowaniu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni domagała się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosków o wpis w całości lub przez wpis każdej hipoteki w wysokości 100 000 zł.

Wnioskodawczyni powołała się na błędną wykładnię art. 7 i 31 ust. 2 Konstytucji przez wydanie orzeczenia bez podstawy prawnej, art. 109 u.k.w.h. przez nieuwzględnienie uprawnienia wierzyciela do wpisu hipoteki przymusowej na wszystkich nieruchomościach dłużnika, bez potrzeby podziału wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, oraz art. 65 ust. 1 i art. 79 u.k.w.h. przez uznanie, że przepisy te stanowią podstawę repartycji zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomościach objętych zabezpieczeniem. Zarzuciła również naruszenie art. 626⁸ § 1 w związku z art. 130 i 130¹ k.p.c. przez oddalenie wniosków, mimo że istniała możliwość zastosowania sugerowanej repartycji lub uwzględnienia jednego

wniosku, art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez oparcie orzeczenia na okolicznościach nieobjętych tym przepisem oraz art. 626⁹ k.p.c. przez oddalenie wniosków, mimo braku przeszkód do wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Nie spełniły się przesłanki hipoteki przymusowej łącznej, która może powstać tylko na podstawie jednoznacznego przepisu ustawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r., IV CK 142/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 192). Zasadą jest niedopuszczalność takiej hipoteki, poza dwoma wyjątkami określonymi w art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., które bezspornie nie wystąpiły, wymienione bowiem we wnioskach nieruchomości nie były obciążone inną hipoteką łączną i nie stanowiły własności dłużników solidarnych. Wnioskodawczyni nie żądała obciążenia jedną hipoteką przymusową kilku nieruchomości, co byłoby niedopuszczalne (art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h.). Uzyskując jednak – na podstawie art. 793 k.p.c. – dwa dalsze tytuły wykonawcze dotyczące tej samej wierzytelności, wyrażonej kwotą 200 000 zł, zmierzała jednoznacznie do podwojenia zakresu zabezpieczenia hipotecznego (do kwoty 400 000 zł). Tego rodzaju nadmierne zabezpieczenie określone jest w piśmiennictwie i judykaturze jako "nadzabezpieczenie" (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04, "Biuletyn SN" 2005, nr 7, s. 12 oraz z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72). Stwarza ono dla właściciela obciążonych nieruchomości nadmierną uciążliwość w postaci spadku wartości rynkowej nieruchomości i niemożności uzyskania kredytu oraz utrudnia sytuację innych wierzycieli hipotecznych.

Wnioskodawczyni powołała się na uprawnienie przewidziane w art. 109 u.k.w.h., dające wierzycielowi możliwość uzyskania hipoteki przymusowej na wszystkich nieruchomościach dłużnika, jednakże przyjęta w doktrynie wykładnia tego przepisu jest inna niż sugerowana w skardze kasacyjnej. Artykuł 109 u.k.w.h. wskazuje tylko na przedmiot obciążenia i oznacza, że żadna z nieruchomości dłużnika nie jest wolna od wpisu hipoteki, nie uprawnia natomiast do wielokrotności zabezpieczenia tej samej wierzytelności, nie stanowi więc wyjątku od zasady szczegółowości hipoteki (art. 65 u.k.w.h.).

Zabezpieczenie hipoteczne musi dotyczyć wierzytelności oznaczonej (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.), tj. wierzytelności w ustalonej wysokości, wynikającej z określonego

stosunku prawnego. Hipoteka zależy od zabezpieczanej wierzytelności, trafnie zatem Sąd Okręgowy odwołał się do zasad określonych w art. 65 ust. 1 i 69 u.k.w.h., które znajdują potwierdzenie również w art. 71 i 94 u.k.w.h. Podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie mają jednak art. 68 i 69 u.k.w.h., dotyczące zakresu zabezpieczenia hipotecznego. Wynika z nich, że hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelność pieniężną wyrażoną w oznaczonej sumie, a ponadto także roszczenie o nieprzedawnione odsetki oraz przyznane koszty postępowania. Niedopuszczalne jest zatem objęcie zakresem zabezpieczenia wielokrotności sumy wierzytelności, do czego zmierzała wnioskodawczyni.

W piśmiennictwie został wyrażony pogląd, że wierzyciel nie może uzyskać przymusowego zabezpieczania tej samej wierzytelności (jej części) za pomocą wielu odrębnych hipotek na poszczególnych nieruchomościach, a taka zasada wynika pośrednio z art. 111¹ ust. 2 u.k.w.h. Takiej możliwości nie należy jednak wykluczyć, jeżeli zakres zabezpieczenia hipotecznego nie przekroczy pułapu określonego w art. 68 i 69 u.k.w.h. Jeżeli sytuacja prawna nie spełnia przesłanek hipoteki przymusowej łącznej, nie można stosować do niej w drodze analogii przepisu art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., tym bardziej że stanowiłoby to naruszenie ustawowego uprawnienia wierzyciela przewidzianego w art. 109 u.k.w.h. Gdy dłużnik jest właścicielem kilku nieruchomości, wierzyciel uprawniony jest do skutecznego zabezpieczenia hipotecznego na nich swojej wierzytelności w granicach określonych w art. 68, 69 i 109 u.k.w.h.

Zarówno przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 63, poz. 635), jak i po dniu 23 września 2001 r. aprobowana jest w judykaturze i piśmiennictwie praktyka zabezpieczania określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji, polegającej na obciążaniu odrębnymi hipotekami wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń nie przewyższała sumy wierzytelności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04). Praktykę tę można wykorzystać przy zabezpieczaniu hipotekami przymusowymi zwykłymi jednej wierzytelności, po uzyskaniu przez wierzyciela kilku tytułów wykonawczych na podstawie art. 793 k.p.c. Dochodzi w ten sposób do równoważenia interesów wierzyciela i dłużnika.

Z przedstawionych przyczyn bezzasadne są powołane w skardze kasacyjnej zarzuty z zakresu prawa materialnego. Nieuzasadnione są również zarzuty procesowe.

Nie doszło do naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdyż Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę w granicach swojej kognicji. Sąd Okręgowy trafnie w tym zakresie wyjaśnił, że po połączeniu obu wniosków o wpis na podstawie art. 219 k.p.c. zostały one rozpoznane w jednej sprawie.

W postępowaniu przed sądami powszechnymi wnioskodawczyni reprezentowała nietrafne stanowisko co do objętego żądaniem zakresu zabezpieczenia hipotecznego i takie żądanie nie mogło być uwzględnione. Bezzasadnie przy tym skarżąca sugeruje, że sąd wieczystoksięgowy może „narzucić” wnioskodawcy swoją koncepcję materialnoprawną na podstawie art. 130 k.p.c. Nie istnieje jednak obecnie, po uchyleniu art. 48 ust. 2 u.k.w.h., odpowiednik tego przepisu umożliwiający merytoryczne uzupełnienie wniosku o wpis do księgi wieczystej w oznaczonym terminie. Artykuł 130 k.p.c. ma zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale tylko na użytek uzupełniania braków formalnych wniosku o wpis.

Wnioskodawczyni dopiero w skardze kasacyjnej zasugerowała – alternatywnie – możliwość orzeczenia co do istoty sprawy z zastosowaniem repartycji zabezpieczenia hipotecznego. Tego rodzaju zmiana wniosku nie jest w tym postępowaniu dopuszczalna.

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).