

Sygn. akt IV CSK 207/13

POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.
przy uczestnictwie T. Ltd. z siedzibą w M., Tokio (Japonia)
o zmianę wpisu hipoteki,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 stycznia 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.
z dnia 14 września 2012 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2012 r., Sąd Rejonowy w G. na skutek skargi uczestnika postępowania T. Ltd. (Japonia) na czynność referendarza sądowego z dnia 29 lutego 2012 r. oddalił wniosek złożony przez P. spółkę z o.o. z siedzibą w B. o zmianę wpisu istniejącej dotychczas w księdze wieczystej Kw [...] hipoteki kaucyjnej w łączną. Sąd przyjął, że po wpisie hipoteki zwykłej lub kaucyjnej do księgi wieczystej dokonanej przed 20 lutego 2011 r. przekształcenie tej hipoteki na nową hipotekę łączną jest niedopuszczalne z uwagi na brak podstawy prawnej. Prowadziłoby to obejście przepisów o opróżnionym miejscu hipotecznym.

Apelacja wniesiona od postanowienia Sądu Rejonowego przez uczestnika postępowania T. Ltd. została oddalona postanowieniem z dnia 14 września 2012 r. Sądu Okręgowego w T., który podzielił ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Stwierdził, że hipoteka łączna umowna powstaje w chwili dokonania czynności prawnej (zawarcia umowy), tworząc nową kategorię zabezpieczenia. Z chwilą postania tej hipoteki jest ona źródłem zabezpieczenia wierzytelności ze skutkiem prawnym istniejącym od tej daty. Zatem, jeżeli umowa obejmuje treścią swoich postanowień istniejące przed jej zawarciem „indywidualne” hipoteki, które w zamiarze umawiających się miałyby wejść do konstrukcji umówionej hipoteki łącznej umownej, tym samym hipoteka taka traci swój byt prawny i ulega przekształceniu w hipotekę łączną.

Od powyższego postanowienia skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania T. Ltd., który zaskarżył je w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 76 ust. 3 w zw. z art. 68 ust. 2 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.”) w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075, dalej: „ustawa o zmianie u.k.w.h.”), a także przepisów art. 101¹ – 101¹¹ u.k.w.h. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. podniósł zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w T., jak i poprzedzającego go postanowienia Sądu rejonowego w G.

z dnia 16 kwietnia 2012 r. i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w G. do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 76 ust. 3 u.k.w.h., w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można, w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna). Hipoteka łączna umowna może powstać zarówno w ten sposób, że ustanawia się ją na kilku nieruchomościach dotychczas nieobciążonych żadną hipoteką, jak również w ten sposób, że ta sama wierzytelność zabezpieczona dotychczas hipoteką obciążającą jedną nieruchomość zostaje zabezpieczona hipoteką łączną obciążającą dalsze nieruchomości. W tym drugim przypadku nie mamy do czynienia z wygaśnięciem dotychczasowej hipoteki obciążającej jedną nieruchomość i powstaniem w jej miejsce jednej, nowej hipoteki łącznej umownej na kilku nieruchomościach. Hipoteka łączna powstaje bowiem sukcesywnie wraz z jej wpisem w księgach wieczystych prowadzonych dla kolejnych, oprócz obciążonej dotychczas, nieruchomości mających stanowić przedmiot łącznego obciążenia. Jedynie więc wpis w kolejnych księgach wieczystych ma charakter konstytutywny. W księdze wieczystej, w której dotychczas była wpisana hipoteka, ulega ujawnieniu jedynie zmiana jej charakteru przez dodanie określenia, że jest to hipoteka łączna i podanie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współobciążonej hipoteką, ewentualnie wraz z informacją o innym sądzie prowadzącym tę księgę wieczystą (por. § 53 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411) oraz § 46 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)). Przepis § 46 pkt 7 tego ostatniego rozporządzenia wprost stanowi, że w łamie 7 „Wpis” ujawnia się m.in. zmiany hipoteki umownej w hipotekę umowną łączną. Mimo więc, że do łącznego obciążenia kilku nieruchomości hipoteką dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności dochodzi z chwilą dokonania wpisów tej hipoteki także w innych księgach wieczystych nie oznacza to, iż dotychczas wpisana hipoteka na jednej

nieruchomości traci moc. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa bowiem stanowisko dotyczące istoty hipoteki umownej łącznej o wielości praw obciążających poszczególne nieruchomości, według którego hipotek jest tyle, ile jest obciążonych nieruchomości, przy czym hipoteki te cechuje wzajemny związek wynikający z zabezpieczenia tej samej wierzytelności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09, niepubl.).

Przed wejściem w życie, z dniem 20 lutego 2011 r., ustawy o zmianie u.k.w.h. oprócz hipoteki umownej „zwykłej” przepisy u.k.w.h. przewidywały także hipotekę umowną kaucyjną. Rozróżnienie to miało istotne znaczenie także dla umownej hipoteki łącznej, gdyż hipoteki obciążające kilka nieruchomości dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności - tworzące hipotekę łączną - musiały być jednorodnjajowe. Jeżeli więc hipoteka umowna łączna powstawała przez późniejsze ustanowienie hipoteki dla wierzytelności zabezpieczonej już wcześniej hipoteką zwykłą albo kaucyjną, to również kolejne hipoteki dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności musiały mieć taki sam charakter, jak pierwsza hipoteka, a więc odpowiednio: hipoteki zwykłej albo kaucyjnej. Wymaganie jednorodnjajowości hipoteki łącznej wykluczało także możliwość objęcia nią hipoteki umownej i przymusowej.

Ustawa o zmianie u.k.w.h. oprócz wielu istotnych zmian w przepisach dotyczących hipotek zniosła ich rozróżnienie na „zwykłą” i „kaucyjną”, wprowadzając jedną hipotekę umowną. Nowa hipoteka umowna odpowiada konstrukcyjnie dawnej hipotece kaucyjnej. Zgodnie bowiem z art. 102 u.k.w.h., obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r., wierzytelności o wysokości nieustalonej mogły być zabezpieczone do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna). Według zaś znowelizowanego art. 68 ust. 2 u.k.w.h., hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Natomiast istota hipoteki określanej jako zwykła wynikała z art. 68 ust. 1 u.k.w.h., w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r., według którego hipoteka zabezpieczała wierzytelności pieniężne tylko w oznaczonej sumie pieniężnej.

Ustawą o zmianie u.k.w.h. wprowadzono także nową instytucję rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, uregulowaną w art. 101¹ -

art. 101¹¹, która istotnie modyfikuje dotychczasową zasadę posuwania się hipotek, wynikającą z art. 249 k.c. w zw. z art. 12 u.k.w.h., polegającą na tym, że na miejsce zwolnione wskutek wygaśnięcia hipotek z wyższym pierwszeństwem posuwały się hipoteki obciążające nieruchomość z niższym pierwszeństwem. W szczególności art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h. stanowi, że wygaśnięcie hipoteki nie powoduje dotychczasowego skutku, lecz właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Jeżeli zaś hipoteka wygasła tylko w części, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Z tej przyczyny, że z nową hipoteką umowną, mającą cechy poprzedniej hipoteki kaucyjnej, powiązana jest instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, a z poprzednią hipoteką kaucyjną powiązana była zasada posuwania się hipotek, ustawodawca w przepisach przejściowych zachował rozróżnienie pomiędzy tymi hipotekami, przyjmując w art. 10 ust. 1 ustawy o zmianie u.k.w.h., że do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się jej przepisy, w brzmieniu nadanym tą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Innymi słowy, przepisy o opróżnionym miejscu hipotecznym stosuje się jedynie do hipotek powstałych po dniu wejścia w życie przepisów ustawy o zmianie u.k.w.h. Do hipotek kaucyjnych, które były ustanowione przed dniem wejścia w życie nowych przepisów, nie ma więc zastosowania nowa instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, lecz poprzednio obowiązująca zasada posuwania się hipotek. Z przedstawionej regulacji, zawartej w art. 10 ust. 1 ustawy o zmianie u.k.w.h., nie wynika jednak zakaz - po wejściu w życie tej ustawy - objęcia hipoteką umowną łączną hipoteki kaucyjnej wpisanej przed dniem 20 lutego 2011 r. Należy mieć bowiem na względzie, że zarówno poprzednio wpisana hipoteka kaucyjna, jak również nowe hipoteki wpisane począwszy od dnia 20 lutego 2011 r. - które mają być objęte węzłem prawnym wynikającym z hipoteki umownej łącznej - są w konstrukcji prawnej jednorodnej, do których ponadto mają zastosowania te same przepisy u.k.w.h. w brzmieniu

nadany ustawą o zmianie u.k.w.h. Objęcie ich hipoteką umowną łączną nie może jedynie prowadzić do tego, aby do dotychczas wpisanej hipoteki, zgodnie z art. 10 ust. 1 *in fine* ustawy o zmianie u.k.w.h., miały zastosowanie nowe przepisy o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. W konsekwencji hipoteka ta musi pozostać hipoteką kaucyjną.

Uwzględniając powyższe za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 76 ust. 3 w zw. z art. 68 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy o zmianie u.k.w.h. oraz przepisów art. 101¹ – 101¹¹ u.k.w.h. poprzez przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że w razie połączenia w drodze umowy kilku hipotek w hipotekę łączną zachodzi utrata bytu prawnego hipoteki istniejącej dotychczas, co wyłącza możliwość przekształcenia ujawnionej w stanie prawnym przed wejściem w życie ustawy o zmianie u.k.w.h. i ujawnienia w księdze wieczystej umownej hipoteki kaucyjnej w drodze dołączenia do niej innych nowotworzonych hipotek, gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów o opróżnionym miejscu hipotecznym.

Za uzasadniony należy uznać także zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. poprzez brak rozpoznania zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia przez Sąd Rejonowy w G. przepisu art. 328 § 2 k.p.c. W wyniku tego uchybienia Sąd drugiej instancji nie odniósł się do podnoszonego w apelacji zarzutu, iż wniosek o wpis nie zmierzał do tego, aby usunąć z dotychczasowego określenia hipoteki wpisanej przed dniem 20 lutego 2011 r., że jest ona nadal hipoteką kaucyjną, lecz jedynie do dodania określenia, że ma ona charakter także hipoteki umownej łącznej. Nieodniesienie się do tego zarzutu mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.