

Sygn. akt IV CSK 654/13

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z wniosku A. K.
przy uczestnictwie K. P. i M. P.
o wpis,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 25 czerwca 2014 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 7 marca 2013 r.

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

UZASADNIENIE

A. K. żądała ustanowienia zabezpieczenia roszczenia przysługującego jej wobec M. P. i K. P. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 10 września 2012 r. zabezpieczył roszczenie wnioskodawczynie przez obciążenie hipoteką przymusową łączną udziałów uczestników po ½ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z przysługującym im prawem własności budynków i innych urządzeń na niej posadowionych, objętej księgą wieczystą nr ...77489/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w G. do kwoty 28.805,55 zł. Na tej podstawie wnioskodawczynie wystąpiła z wnioskiem o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej łącznej na udziałach M. P. i K. P. po ½ części w prawie użytkowania wieczystego rzeczzonej nieruchomości i w prawie własności budynków i innych urządzeń na niej posadowionych do kwoty zgodnej z treścią powołanego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w G. postanowieniem z dnia 17 września 2012 r. oddalił ten wniosek, a Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 11 października 2012 r., po rozpoznaniu skargi wnioskodawczynie, ponownie oddalił wspomniany wniosek ze względu na rozbieżność między wnioskiem i postanowieniem Sądu Rejonowego w K. Sąd ten bowiem zabezpieczył żądanie wnioskodawczynie przez ustanowienie hipoteki na całym prawie użytkowania wieczystego i prawie własności znajdujących się na nieruchomości budynków, które łącznie przysługuje uczestnikom postępowania. Wnioskodawczynie natomiast wniosła o wpis hipoteki łącznej na udziałach uczestników postępowania w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości.

Wnioskodawczynie wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 7 marca 2013 r. oddalił apelację. Przyjął, że tytułem zabezpieczenia została ustanowiona jedna hipoteka na całej nieruchomości, a nie hipoteki łączne na udziałach współuprawnionych do nieruchomości. Podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy nie może interpretować orzeczenia mającego stanowić podstawę wpisu oraz że sąd ten nie jest związany

uzasadnieniem takiego orzeczenia, podstawę wpisu może stanowić jedynie orzeczenie, a nie jego uzasadnienie.

Wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 65 ust. 1-4 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej trafnie wskazano, że zaskarżone postanowienie narusza art. 65 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, iż hipoteka przymusowa mająca obciążać udziały we współużytkowaniu wieczystym gruntu i współwłasności budynków na nim posadowionych została ustanowiona na nieruchomości, a nie jest hipoteką łączną na udziałach w tych prawach. W rozważanym przypadku sens ma jedynie wpis hipoteki przymusowej na udziałach w prawie użytkowania wieczystego, zaś wpis hipoteki na nieruchomości dotyczyłby bowiem jej właściciela, a nie użytkowników wieczystych, gdy tymczasem chodzi w sprawie o zabezpieczenie roszczenia przeciwko użytkownikom wieczystym nieruchomości, a nie przeciwko jej właścicielowi. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości dopuszczalność ustanowienia hipoteki na udziale w użytkowaniu wieczystym nieruchomości (zob. zwłaszcza uchwała z dnia 6 września 1996 r., III CZP 97/96, OSNC 1996, nr 12, poz. 158). Ponadto, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (zob. wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101), do ustanowienia hipoteki łącznej nie jest niezbędne użycie w treści oświadczenia woli właściciela sformułowania „hipoteka łączna”. Trzeba zatem stwierdzić, że wydane w niniejszej sprawie postanowienie Sądu Rejonowego w K. o zabezpieczeniu roszczenia wnioskodawczyni uzasadniało jej wniosek o wpis hipoteki łącznej na udziałach. Choć bowiem ten Sąd w sentencji nie posłużył się sformułowaniem „hipoteka łączna”, to jednak przesądził o zabezpieczeniu w postaci hipoteki „na udziałach”. Skoro zabezpieczenie zostało zastosowane przeciwko dłużnikom solidarnym, to w świetle art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. nie ulega wątpliwości dopuszczalność wpisu hipoteki łącznej. Wnioskodawczyni zatem zasadnie

domagała się wpisu na swoją rzecz hipoteki łącznej na udziałach uczestników postępowania.

Nie ma poza tym racji Sąd Okręgowy, dyskredytując znaczenie uzasadnienia postanowienia sądowego o udzieleniu zabezpieczenia. Choć bowiem oczywiście prawdą jest, że prawomocne orzeczenie wiąże sąd, co z mocy art. 365 k.p.c. dotyczy jego sentencji, w tych jednak przypadkach, gdy zostanie sporządzone uzasadnienie, ma ono kluczowe znaczenie do zrozumienia sentencji i nadania jej właściwego sensu. Oceniając zatem treść orzeczenia i związania tym prawomocnym orzeczeniem, sąd ma obowiązek interpretować jego sentencję w świetle też zawartych w jego uzasadnieniu, a nie w całkowitym oderwaniu od siebie sentencji i uzasadnienia. Nie można zaś interpretować postanowienia sądu o ustanowieniu zabezpieczenia roszczenia w kierunku pozbawiającym je znaczenia prawnego.

Przeciwko rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego przemawiają również względy funkcjonalne. Skoro bowiem uczestnicy postępowania nie byli właścicielami nieruchomości, lecz tylko jej użytkownikami wieczystymi, to wpis hipoteki na nieruchomości, jak chce Sąd Okręgowy, uchybiłby celowi zabezpieczenia, ponieważ hipoteka dotyczyłaby prawa właściciela nieruchomości, a nie praw jej użytkowników wieczystych.

Hipoteka jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych, co implikuje tradycyjne stwierdzenie, że jest to prawo na rzeczy. Tradycyjnie również uważano, że jest to prawo ustanawiane na rzeczy, stąd mowa o hipotece na nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). W nowszej nauce prawa rzeczowego trafnie jednak dostrzega się, że hipoteka zawsze jest tylko prawem na prawie. W konsekwencji hipoteka może być ustanowiona na prawie własności nieruchomości. Gdy zatem prawo własności nieruchomości przysługuje kilku osobom, sformułowanie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości oznacza ustanowienie hipoteki na udziałach wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Na tle niniejszej sprawy taka interpretacja również jednoznacznie przemawia za potrzebą uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki i wadliwością zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego. Pozwala na sformułowanie szerszej tezy, że przedmiotem hipoteki jest prawo

własności nieruchomości, a nie nieruchomości. Znajduje ona potwierdzenie w przepisach art. 65 ust. 2-4 u.k.w.h., które *expressis verbis* dotyczą praw jako przedmiotów hipoteki.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

