

POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Funduszu Gospodarczego Sp. z o.o.

w W.

przy uczestnictwie Syndyka Masy Upadłości P. Ł. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą R.

o zmianę wpisu hipoteki umownej łącznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 września 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Ś.

z dnia 16 października 2015 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w D. wpisał w dziale IV księgi wieczystej [...], prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność P. Ł., hipotekę na rzecz wnioskodawcy o Funduszu Gospodarczego Spółki z o.o., z równym pierwszeństwem z hipoteką wpisaną pod numerem 14, a to w celu zabezpieczenia wierzytelności, którą wnioskodawca nabył zgodnie z art. 518 k.c., wstępując w prawa zaspokojonego wierzyciela.

W apelacji od tego wpisu Syndyk Masy Upadłości P. Ł. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą R. zarzucił, że wnioskodawca wystąpił o jego dokonanie po ujawnieniu w księdze wieczystej wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA w W. (dalej: PKO BP SA), a zatem hipoteka ustanowiona na rzecz tego Banku ma pierwszeństwo przed hipoteką wnioskodawcy. Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wpisu w polu 4.4.1.10 działu IV księgi wieczystej [...] przez wykreślenie wpisu o przysługiwaniu hipotece wpisanej na rzecz wnioskodawcy równego prawa z hipoteką wpisaną pod bieżącym numerem 14.

Postanowieniem z 16 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Ś. zmienił zaskarżony wpis w ten sposób, że w polu 4.4.1.10 działu IV księgi wieczystej [...] wykreślił wpis o przysługiwaniu hipotece wpisanej na rzecz wnioskodawcy co do kwoty 677.541,73 zł równego pierwszeństwa z hipoteką na rzecz PKO BP SA.

Za bezspornie Sąd Okręgowy uznał, że wierzyciel PKO BP SA udzielił upadłemu właścicielowi nieruchomości kredytu w kwocie 7.663.963,78 zł, zabezpieczonego hipotekami na jego nieruchomościach. Fundusz Gospodarczy Spółka z o.o. we W., jako poręczyciel, spłacił tego wierzyciela kwotą 677.541,73 zł, w konsekwencji czego nabył przysługującą mu wierzytelność do tej wysokości (art. 518 k.c.). O kolejności zaspokojenia wierzycieli z przedmiotu obciążenia hipoteką decyduje kolejność dokonanych wpisów (art. 12 i 13 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”), a zatem hipoteka wpisana wcześniej na rzecz PKO BP SA ma pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną później na rzecz wnioskodawcy. Art. 518 §

3 k.c. stanowi, że jeżeli wierzyciel został spłacony przez osobę trzecią tylko w części, jak to miało miejsce w tej sprawie, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzytelnością, która przeszła na osobę trzecią wskutek zapłaty częściowej. Pozostała do zaspokojenia część wierzytelności PKO BP SA korzysta zatem z pierwszeństwa zaspokojenia przed wierzytelnością, którą nabył wnioskodawca. Zmiana pierwszeństwa każdego ograniczonego prawa rzeczowego, a zatem także hipoteki, jest możliwa po zawarciu odpowiedniej umowy (art. 250 k.c.), ale do jej zawarcia w niniejszej sprawie nie doszło.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 16 października 2015 r., wnioskodawca zarzucił, że zapadło ono z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 97 u.k.w.h., poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, że stanowi on samodzielną podstawę *cessio legis* hipoteki na rzecz poręczyciela, który chociażby w części zaspokoił wierzyciela hipotecznego, a jego prawo pierwszeństwa polega na tym, iż ustępuje on temu wierzycielowi co do części, w której nie został on zaspokojony przez poręczyciela, lecz znajduje się przed wierzycielami, których hipoteka miała niższe pierwszeństwo od hipoteki zabezpieczającej wierzytelność częściowo zaspokojoną przez poręczyciela; - art. 518 § 3 w zw. z art. 518 § 1 pkt 1 k.c., poprzez ich zastosowanie, podczas gdy samodzielną podstawę *cessio legis* hipoteki na rzecz skarżącego jest art. 97 u.k.w.h.; - art. 518 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 518 § 3 k.c. przez przyjęcie, że pierwszeństwo zaspokojenia wierzyciela przed osobą trzecią, przez którą został spłacony w części oznacza również pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami, których wierzytelności zabezpieczone hipotekami mają niższe pierwszeństwo; - art. 12 ust. 1 i 2 oraz art. 13 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z art. 250 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 15 u.k.w.h., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wobec braku umowy zmieniającej pierwszeństwo, o kolejności zaspokojenia skarżącego z hipoteki decyduje kolejność wpisu tego ograniczonego prawa rzeczowego na jego rzecz, podczas gdy wynika ono z art. 97 u.k.w.h.

Wnioskodawca zarzucił też, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem prawa procesowego, to jest art. 378 § 1 w zw. z art. 382 i art. 13 § 2 k.p.c., poprzez ograniczenie się przy rozpoznaniu apelacji uczestnika do oceny podniesionych przez niego zarzutów i wniosków, gdy tymczasem Sąd Okręgowy,

powinien był ponownie zbadać sprawę i przeprowadzić w całości kontrolę prawidłowości zaskarżonego orzeczenia.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, a także postanowienia Sądu Rejonowego z 3 marca 2015 r., w części, w jakiej Sąd dokonał wpisu o przysługiwaniu równego pierwszeństwa jego wierzytelności z hipoteką wpisaną pod numerem 14 w księdze wieczystej nr [...] i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę wpisu w dziale IV prowadzonej przez Sąd Rejonowy w D. księgi wieczystej nr [...], dotyczącego przysługującej wnioskodawcy hipoteki umownej łącznej na kwotę 677.541,73 zł, w zakresie pierwszeństwa i ujawnienie pierwszeństwa tej hipoteki przed hipoteką wpisaną pod numerem 15, lecz pod hipoteką ustanowioną na rzecz PKO BP S.A. i wpisaną pod numerem 14.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 378 w zw. z art. 382 i art. 13 § 2 k.p.c., gdyż z motywów zaskarżonego postanowienia nie można wyprowadzić wniosku, że Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę w postępowaniu apelacyjnym wyłącznie w granicach zarzutów apelacji. Nie świadczy o tym w szczególności okoliczność, że w uzasadnieniu orzeczenia Sąd ten nie przeprowadził wykładni art. 97 u.k.w.h., gdyż sam skarżący wywodzi, że może to być konsekwencją stanowiska o braku podstaw do zastosowania tego przepisu do oceny sytuacji, w jakiej w stosunku do właściciela nieruchomości i wierzycieli wierzytelności zabezpieczonych na niej hipotecznie znajduje się poręczyciel zabezpieczonego w ten sposób zobowiązania, który w części zaspokoił jednego z wierzycieli hipotecznych.

Zakres rozpoznania sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym musi być wyznaczony na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem powinien się ograniczać do treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Wnioskodawca w niniejszej sprawie domagał się wpisania na swoją

rzecz hipoteki zabezpieczającej wierzytelność, którą nabył wstępując w prawa PKO BP SA, jako wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wpisaną pod numerem 14. Wierzytelność tę wnioskodawca zaspokoił w części co do kwoty 677.541,73 zł, w zakresie której poręczył za zobowiązanie zaciągnięte przez P. Ł., ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości.

Wnioskodawca dołączył do wniosku o wpis hipoteki dowód, że wpłacił na rzecz PKO BP SA, jako wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej na nieruchomości P. Ł. kwotę 677.541,73 zł w celu zaspokojenia tej wierzytelności oraz umowę poręczenia kredytu inwestycyjnego, którą zawarł z P. Ł. Wykazał zatem, że poręczył za zobowiązanie, z którego wynika wierzytelność zabezpieczona przez wpis hipoteki i że wykonał swoje zobowiązanie z tej umowy. Przez umowę poręczenia poręczyciel zobowiązuje się bowiem względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek, gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał (art. 876 § 1 k.c.). W braku odmiennego zastrzeżenia, poręczyciel jest odpowiedzialny za zobowiązanie jak współdłużnik solidarny (art. 881 k.c.).

Ocena, czy poręczyciel jest dłużnikiem osobistym wierzyciela, którego interes zaspokaja spełniając świadczenie wynikające z zobowiązania, za które poręczył zależy od sposobu zdefiniowania pojęcia „dłużnik osobisty”. W uchwale z 8 sierpnia 2012 r., III CZP 42/12 (OSNC 2013, nr 3, poz. 30), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jest ono związane z zasadą odpowiedzialności za dług i ma zastosowanie do osoby, która odpowiada za niego całym swoim majątkiem, w opozycji do „dłużnika rzeczowego”, który odpowiada za dług z ograniczeniem do konkretnej rzeczy. Istota poręczenia polega na zaciągnięciu wobec wierzyciela innego dłużnika (zobowiązania głównego) dodatkowego zobowiązania do spełnienia świadczenia z tego zobowiązania na wypadek, gdyby pierwszy dłużnik zobowiązania nie wykonał. Poręczyciel zaciąga w związku z tym własne zobowiązanie, odrębne wprowadzie od zobowiązania głównego, ale zależne od jego istnienia. Wykonanie przez poręczyciela jego własnego zobowiązania prowadzi do spłaty długu głównego. O ile ten dług bywa nazywany „cudzym”, to wyłącznie dla podkreślenia, że pierwotnie dotyczy on innej osoby niż poręczyciel i wywodzi się z innego, samodzielnego źródła, którym oczywiście nie jest umowa poręczenia. Poręczenie rodzi osobistą odpowiedzialność poręczyciela, gdyż dochodzenie jego

odpowiedzialności za zobowiązanie, za które poręczył może dotknąć wszystkich składników jego majątku.

Stosownie do art. 518 § 1 k.c. osoba, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty, między innymi wtedy (pkt 1), gdy płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi. W postanowieniu z 29 lipca 1998 r., II CKN 864/97 (nie publ.), Sąd Najwyższy stwierdził, że osoba trzecia spłacając wierzytelność na podstawie art. 518 § 1 pkt 3 k.c., nabywa ją do wysokości dokonanej zapłaty wraz ze wszystkimi prawami związanymi z tą wierzytelnością. Celem przewidzianej przez powołany przepis instytucji podstawienia jest utrwalenie praw osoby trzeciej względem dłużnika w związku z wykonaniem świadczenia, które na nim ciąży. Zrealizowanie tego celu jest możliwe tylko wtedy, gdy osoba trzecia spłacając wierzyciela nabywa wraz z wierzytelnością, zabezpieczające ją prawa (art. 518 § 1 pkt 3 k.c.). W postanowieniu tym Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że do przelewu wierzytelności hipotecznej nie może dojść bez wpisu zabezpieczającej ją hipoteki na rzecz nabywcy, gdyż także w tym przypadku wpis ma charakter konstytutywny.

Wierzytelność identyfikują nie tylko okoliczności przedmiotowe (treść świadczenia), ale i podmiotowe, związane z odpowiedzią na pytanie, kto i od kogo może domagać się świadczenia określonej treści. Wierzyciel, który zaspokoił wierzyciela zabezpieczonego hipotecznie i przez to wstąpił w jego prawa, musi zadbać o ujawnienie w księdze wieczystej na swoją rzecz zabezpieczenia hipotecznego, z którego ma korzystać nabyta przez niego wierzytelność.

Zasady przejścia powstałej uprzednio hipoteki na rzecz dłużnika osobistego, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, o ile przysługuje mu roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości, reguluje samodzielnie art. 97 u.k.w.h. Pojęcie dłużnika osobistego musi być w systemie prawnym rozumiane jednolicie, a to oznacza, że poręczyciel jest dłużnikiem osobistym spłaconego wierzyciela także w rozumieniu tego przepisu. Art. 97 u.k.w.h. stanowi przy tym samodzielną podstawę prawną *cessio legis* hipoteki na dłużnika osobistego, o którym w nim mowa (postanowienie Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, nie publ.). Z tego powodu, w razie spłacenia wierzytelności zabezpieczonej

hipoteką przez poręczyciela nie zachodzi potrzeba uzyskania oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, stosownie do art. 32 u.k.w.h. (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 122, z 13 sierpnia 2008 r., I CSK 50/08, nie publ., z 13 lutego 2009 r., II CSK 452/08, nie publ.).

W postanowieniu z 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dla uzyskania wpisu wyrażającego przejście hipoteki wnioskodawca musi się legitymować przelewem wierzytelności i zabezpieczającej ją hipoteki (art. 245¹ k.c. i art. 79 ust. 2 u.k.w.h.) albo *cessio legis* na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c. lub art. 97 u.k.w.h. Przepis art. 97 u.k.w.h. jest w stosunku do art. 518 § 1 pkt 1 k.c. przepisem szczególnym i ma zastosowanie wówczas, gdy dłużnikowi, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego przysługuje roszczenie zwrotne przeciwko właścicielowi nieruchomości. W celu uzyskania wpisu wyrażającego przejście hipoteki na tej podstawie wnioskodawca powinien więc wykazać, że spłacił dług, za który odpowiadał całym majątkiem oraz że ma roszczenie zwrotne do właściciela nieruchomości. Gdy określone uprawnienia nabywane są *ex lege* zbędne jest odwoływanie się do art. 31 ust. 1 i 32 ust. 1 u.k.w.h. Wystarczy wykazanie dokumentami we właściwej formie, że zaszły okoliczności objęte dyspozycją normy wiążącej z nimi takie skutki, jak art. 97 u.k.w.h.

Na podstawie art. 97 u.k.w.h. należy też wnioskować o miejscu, na którym znajduje się hipoteka dłużnika osobistego, który spłacił zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność, a do właściciela nieruchomości przysługuje mu roszczenie zwrotne. Taki dłużnik osobisty wstępuje w miejsce zaspokojonego wierzyciela hipotecznego, co oznacza, że hipoteka, którą przez to nabywa znajduje się na tej samej pozycji, na której znajdowała się hipoteka zaspokojonego wierzyciela, chyba że - jak w niniejszej sprawie - zachodzi sytuacja określona w art. 97 zdanie drugie u.k.w.h. W takim przypadku hipoteka wierzyciela hipotecznego zabezpieczająca niezaspokojoną część jego wierzytelności utrzymuje się na pozycji wyżej przed hipoteką, którą nabywa dłużnik osobisty dla zabezpieczenia zaspokojonej części wierzytelności. W razie zatem zaspokojenia wierzyciela hipotecznego przez dłużnika osobistego, któremu przysługuje roszczenie zwrotne wobec właściciela nieruchomości o kolejności wpisu zabezpieczającej takie roszczenie hipoteki nie

należy wnioskować na podstawie art. 12 i 13 u.k.w.h., lecz na podstawie art. 97 u.k.w.h.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

eb