

Sygn. akt V CSKP 75/21

POSTANOWIENIE

Dnia 1 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Beata Janiszewska

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku S. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w K.

przy uczestnictwie H.Z.

o wpis do księgi wieczystej hipoteki przymusowej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 1 października 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 8 stycznia 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

1. S. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła o wpis hipoteki przymusowej - na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla do kwoty 1 903 445,25 zł.

Referendarz sądowy oddalił wniosek, podnosząc, że już na podstawie tego samego nakazu wpisano hipotekę na innej nieruchomości uczestniczki H.Z., a zatem kolejna hipoteka stanowiłaby nadzabezpieczenie. Postanowieniem

z 21 września 2018 r. Sąd Rejonowy w B. oddalił skargę na orzeczenie referendarza sądowego (pkt 1) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt 2).

2. Postanowieniem z 8 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy, podzieliwszy ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, wskazał, że sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. Za okoliczności znane z urzędu Sąd Okręgowy uznał fakty wynikające z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, z dokumentów innych ksiąg wieczystych i treści innych ksiąg wieczystych, a także fakty wynikające z pism lub środków zaskarżenia złożonych przez uczestników postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwiających się wpisowi. Uznał zasadność stanowiska Sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie istnieje przeszkoda do dokonania wpisu zgodnego z wnioskiem, bowiem na podstawie tego samego nakazu zapłaty wpisano hipotekę na innej nieruchomości uczestniczki, a zatem kolejna hipoteka stanowiłaby nadzabezpieczenie.

Powołując się na art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., Sąd Okręgowy podkreślił, iż generalnie niedopuszczalne jest uzyskanie przez wierzyciela hipoteki łącznej przymusowej na kilku nieruchomościach dłużnika. Z tego względu, jeżeli wierzyciel zamierzał uzyskać hipotekę przymusową na dwóch lub więcej nieruchomościach dłużnika, a nie były spełnione przesłanki określone w art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., powinien był rozdzielić zabezpieczone wierzytelności między poszczególne nieruchomości (tzw. partycja lub repartycja zabezpieczenia). Jeżeli natomiast wierzyciel nie dokonał repartycji zabezpieczenia i złożył wniosek o ustanowienie kilku hipotek przymusowych na kilku nieruchomościach dłużnika w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności (lub jej części), jego wniosek, jako że narusza zasadę pośrednio wyrażoną w art. 111¹ ust. 2 u.k.w.h., podlega oddaleniu (art. 626⁹ k.p.c.).

3. Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiódł wnioskodawca. Zaskarżył je w całości, zarzucając naruszenie art. 65, 109, 111¹ ust.

1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia postanowień Sądów obu instancji i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wreszcie ewentualnie uchylenia postanowień sądów obu instancji i uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

4. Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wtedy, gdy skutek uchybienia wymaganym stawianym uzasadnieniu zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 października 2005 r., IV CK 122/05; wyrok Sądu Najwyższego z 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07; wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC-ZD 2008/D/118; postanowienie Sądu Najwyższego z 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14; wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2020 r., I CSK 585/18).

Taka sytuacja nie ma miejsca w okolicznościach niniejszej sprawy, skoro uzasadnienie Sądu Okręgowego jednoznacznie wskazuje na ustalony stan faktyczny i analizę przepisów prawa prowadzącą do oddalenia apelacji.

5. Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten został wprowadzony do Kodeksu postępowania cywilnego ustawą z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Kodeks

postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie i był dosłownym powtórzeniem uchylonego tą ustawą art. 46 ust. 1 u.k.w.h. Natomiast nie został włączony do Kodeksu postępowania cywilnego uchylony tą nowelą art. 46 ust. 2 u.k.w.h., który stanowił, iż postanowienie odmawiające wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu wieczysto-księgowego w inny sposób.

Rolą art. 628⁸ § 2 u.k.w.h. jest ograniczenie środków dowodowych, z których można skorzystać w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej, jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego stosunkowo często przyjmuje się, że dokumenty i fakty znane sądowi z pism lub środków zaskarżenia złożonych przez uczestnika podlegają ocenie na tych samych zasadach, jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania, o ile dotyczą przeszkód do dokonania wpisu (zob. postanowienia SN: z 12 stycznia 2012 r., IV CSK 250/11, OSNC-ZD 2013/B/28; z 6 lipca 2016 r., IV CSK 675/15; z 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16; z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 657/16; z 13 kwietnia 2018 r., I CSK 324/17; z 24 stycznia 2020 r., IV CSK 464/19; z 21 stycznia 2021 r., IV CSKP 22/21). Pogląd ten nie jest wprawdzie wolny od pewnych kontrowersji, ale niewątpliwie wyraża dominującą linię orzecniczą.

Skarżący nie kwestionuje, że na podstawie tego samego tytułu wykonawczego podjął działania mające na celu ustanowienie hipoteki przymusowej zabezpieczającej tę samą wierzytelność, a równocześnie nie budzi wątpliwości, że sądy rozpoznające wniosek wieczystoksięgowy miały o tym wiedzę z dokumentów przedstawionych przez uczestniczkę w toku postępowania. Czyni to stawiany zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. chybnym.

6. Nie znajduje również uzasadnienia zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, w istocie sprowadzający się do zakwestionowania stanowiska obu Sądów *meriti* co do niedopuszczalności zabezpieczenia tej samej wierzytelności w pełnej wysokości na kilku (lub nawet wszystkich) nieruchomościach dłużnika.

A *limine* wskazać trzeba, że zarzut naruszenia art. 65 u.k.w.h. nie został odniesiony do żadnego z ustępów tego artykułu, co czyni go pustym. Podobnie nie sprecyzowano, jaki przepis miał zostać naruszony w ramach wskazania art. 109 u.k.w.h., który dotyczy generalnej możliwości uzyskania hipoteki przymusowej na wszystkich nieruchomościach dłużnika.

Stosownie do art. 111¹ u.k.w.h., jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych (ust. 1); podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela (ust. 2). Zawarte w art. 109 ust. 1 u.k.w.h. określenie, że hipoteka przymusowa obciąża „wszystkie nieruchomości” dłużnika, nie oznacza ani hipoteki generalnej, ani hipoteki łącznej, a tylko wskazuje na przedmiot zabezpieczenia. Artykuł 111¹ ust. 1 u.k.w.h. nakłada na wierzyciela obowiązek wskazania we wniosku o wpis hipoteki sposobu repartycji obciążenia poszczególnych nieruchomości. Zasadą jest niedopuszczalność łącznego obciążania kilku nieruchomości hipoteką, chyba że przepis ustawy to przewiduje, względnie nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

Nie można zatem wprowadzić wykluczyć, by zabezpieczenie jednej wierzytelności zostało dokonane więcej niż jedną hipoteką (postanowienie Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2021 r., IV CSKP 22/21), jednakże w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że w razie braku podstaw prawnych do ustanowienia hipoteki łącznej, dopuszczalne jest zabezpieczenie hipoteczne określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji, polegającej na obciążeniu wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń hipotecznych nie przewyższała sumy wierzytelności określonej zgodnie z art. 110¹ u.k.w.h. W takim przypadku hipoteka przymusowa obciążająca każdą z nieruchomości dłużnika zabezpiecza inną część wierzytelności, a nie z osobna całość tej wierzytelności (postanowienia Sądu Najwyższego: z 25 stycznia 2012 r., V CSK 47/11, OSNC 2012/7-8/95; z 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16; z 4 kwietnia 2017 r., I CSK 513/16).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że nie zaktualizowały się przesłanki hipoteki przymusowej łącznej, która może powstać tylko na podstawie przepisu ustawy. Zasadą jest bowiem niedopuszczalność takiej hipoteki, poza dwoma wyjątkami określonymi w art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., które bezspornie nie wystąpiły. Przypomnienia wymaga, że celem art. 111¹ u.k.w.h. jest zrównoważenie ochrony interesów wierzyciela oraz dłużnika w odniesieniu do łącznego obciążenia dwóch lub więcej nieruchomości. Oznacza to, że wierzyciel nie może uzyskać przymusowego zabezpieczenia tej samej wierzytelności za pomocą wielu odrębnych hipotek na poszczególnych nieruchomościach, ponieważ stanowiłoby to obejście przepisu art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. i prowadziło - wbrew jednoznacznej regulacji ustawowej - do uzyskania skutków hipoteki łącznej.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna wnioskodawcy podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

ke