

POSTANOWIENIE

Dnia 3 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku P. spółki

z o.o. z siedzibą w R.

przy uczestnictwie Banku [...] S.A. z siedzibą w W. i B. spółki z o.o. w upadłości
likwidacyjnej z siedzibą w R.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 23 października 2015 r., sygn. akt V Ca .. /15,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

P. Sp. z o.o. w R. wniósł o ujawnienie w dziale IV księgi wieczystej nr ...3/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w R., zmiany treści hipoteki wpisanej na rzecz Banku [...], zabezpieczającej wierzytelność z umowy nr 39/2009/SME, zawartej 19 marca 2014 r. o kredyt udzielony B. Sp. z o.o., poprzez jej pomniejszenie z kwoty 2.700.000 zł do kwoty 2.223.251,51 zł, w związku z wypłaceniem Bankowi [...] przez wnioskodawcę kwoty 476.748,49 zł, na podstawie umowy poręczenia nr 5011265/14 z 27 marca 2014 r. za zobowiązanie kredytobiorcy oraz o wpisanie w dziale IV tej księgi wieczystej hipoteki umownej na rzecz wnioskodawcy w wysokości 476.348,49 zł, jako nabytej w związku z wykonaniem umowy poręczenia nr 5011265/14 z 27 marca 2014 r.

Postanowieniem z 31 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w R. oddalił wniosek. Sąd ten ustalił, że w dziale IV księgi wieczystej nr ...3/7, którą prowadzi dla nieruchomości B. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej ujawnione są trzy hipoteki na rzecz Banku [...]: pod poz. 8 hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.960.000 zł, pod poz. 9 hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1.180.000 zł oraz pod poz. 10 hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 2.700.000 zł, zabezpieczająca wierzytelność o spłatę kredytu udzielonego umową nr 39/2009/SME z 19 marca 2014 r.

Z zaświadczenia wystawionego 17 września 2014 r. przez Bank [...] wynika, że 8 sierpnia 2014 r. wnioskodawca, jako poręczyciel za zobowiązanie kredytowe B. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w [...] na podstawie umowy z 27 marca 2014 r., nr 50/1265/14, wpłacił na rzecz Banku kwotę 476.748,49 zł. Świadczenie to zostało spełnione w celu zaspokojenia zobowiązania z umowy kredytowej, zabezpieczonego hipoteką kaucyjną w kwocie 2.700.000 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca oparł żądanie na podstawie art. 97 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”). W sytuacji uregulowanej tym przepisem nie dochodzi jednak do wstąpienia przez dłużnika osobistego w prawa zaspokojonego wierzyciela w stosunku do wierzytelności hipotecznej ale do

nabycia samej tylko hipoteki, która przechodzi na dłużnika osobistego do wysokości przysługującego mu w stosunku do właściciela nieruchomości roszczenia zwrotnego. Zdaniem Sądu Rejonowego, przysługiwanie osobie spłacającej wierzyciela hipotecznego roszczenia zwrotnego do dłużnika musi być wykazane dokumentem mogącym stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Wymaganie to powinno być spełnione przede wszystkim w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej, która może zabezpieczać wiele wierzytelności, w tym też wierzytelności przyszłe. Dołączone przez wnioskodawcę zaświadczenie z 17 września 2014 r. nie ma cech dokumentu, który by wykazywał wysokość roszczenia zwrotnego wnioskodawcy w stosunku do właściciela nieruchomości.

Postanowieniem z 23 października 2015 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 31 lipca 2015 r.

Z odwołaniem się do argumentacji przedstawionej w postanowieniu Sądu Najwyższego z 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14 (nie publ.), Sąd Okręgowy uznał, że przedłożone przez wnioskodawcę poświadczony kserokopie dokumentów mogłyby stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, gdyby wynikało z nich przejście na wnioskodawcę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Art. 97 u.k.w.h., będący zarazem przepisem szczególnym w stosunku do art. 518 § 1 pkt 1 k.c., jest samodzielną materialnoprawną podstawą *cessio legis* hipoteki. Powołanie się na art. 97 u.k.w.h. dla uzyskania przejścia hipoteki wymaga wykazania dokumentem, że wnioskodawcy przysługuje roszczenie zwrotne przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej albo przeciwko jego poprzednikowi prawnemu, a te dane nie wynikają z zaświadczeń załączonych przez wnioskodawcę w niniejszej sprawie. Konieczność wykazania dokumentem wysokości roszczenia zwrotnego jest w aktualnym stanie prawnym donioślejsza niż poprzednio, gdyż art. 97 u.k.w.h. przystosowany jest do zabezpieczenia wierzytelności hipoteką zwykłą. Zabezpieczenie w postaci hipoteki kaucyjnej, a taka ustanowiona została na rzecz Banku [...], oznacza, że hipoteka może zabezpieczać wiele wierzytelności, w tym wierzytelności przyszłych oraz wierzytelności o wysokości nieokreślonej.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego

z 23 października 2015 r., wnioskodawca zarzucił, że zapadło ono z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 876 § 1 k.c. w zw. z art. 878 § 1 k.c., art. 881 k.c., art. 376 § 1 zdanie pierwsze k.c. i art. 518 § 1 pkt 1 i § 3 k.c. oraz art. 91 ust. 1 ustawy z 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze przez ich niezastosowanie i zaniechanie oceny zdarzenia prawnego polegającego na wypłacie poręczenia przez wnioskodawcę przez pryzmat wyżej wskazanych przepisów w kontekście ustalenia wysokości świadczenia z tytułu odpowiedzialności osobistej wnioskodawcy w stosunku do Banku [...] za zobowiązania B. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w [...] w stosunku do tego Banku oraz wysokości roszczenia regresowego wnioskodawcy w stosunku do B. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, jak również wysokości zadłużenia objętego zabezpieczeniem hipotecznym, co w konsekwencji doprowadziło do zajęcia przez Sąd stanowiska, że powyższe okoliczności nie wynikają *ex lege* z powołanych w zarzutach przepisów, lecz wymagają przeprowadzenia dowodu z dokumentu bankowego zawierającego również powyższe informacje.

Wnioskodawca zarzucił nadto, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przyjęcie, iż kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ogranicza się jedynie do badania literalnej treści wniosku i załączonych do niego dokumentów z uwzględnieniem wyłącznie materialnoprawnych przesłanek skuteczności czynności prawnej, a nie obejmuje materialnoprawnych konsekwencji zdarzenia prawnego stwierdzonego dokumentami, które także powinny być stwierdzone dokumentami w przewidzianej przepisami formie.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i nakazanie wpisania w dziale IV księgi wieczystej nr ...3/7 na jego rzecz hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 476.748,49 zł, zgodnie ze złożonym wnioskiem lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasada akcesoryjności ma zastosowanie do hipoteki także po zmianie

ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustawą z 26 czerwca 2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz. 1075). Oznacza ona, że powstanie, zakres, treść, przeniesienie, wykonywanie i wygaśnięcie hipoteki, jako prawa o charakterze zabezpieczającym, jest uzależnione od istnienia zabezpieczonej nim wierzytelności. Hipoteka w dalszym ciągu służy bowiem zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.), o charakterze pieniężnym (art. 68 ust. 1 u.k.w.h.), z tym, że aktualnie może ona zabezpieczać więcej niż jedną wierzytelność tego samego wierzyciela w określonych granicach (art. 68¹ ust. 1 u.k.w.h.). Wysokość hipoteki musi być ściśle oznaczona, także wtedy, gdy zabezpiecza ona wierzytelność przyszłą z określonego stosunku prawnego.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomości B. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w [...] na rzecz Banku [...] zabezpiecza konkretną wierzytelność z umowy kredytowej zawartej przez B. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w [...] z Bankiem [...], za której wykonanie przez kredytobiorcę poręczył wnioskodawca, przy czym granicę zabezpieczenia hipotecznego wyznaczała kwota 2.700.000 zł.

Zasady przejścia hipoteki na rzecz dłużnika osobistego, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, o ile przysługuje mu roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości określa art. 97 u.k.w.h. (postanowienie Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, nie publ.). Wnioskodawca w niniejszej sprawie powoływał się na korzystanie ze statusu dłużnika osobistego wierzyciela hipotecznego z uwagi na to, że poręczył wobec Banku [...] za zobowiązanie kredytowe dłużnika będącego właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką.

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 wtedy, gdy dłużnikowi, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego przysługuje roszczenie zwrotne przeciwko właścicielowi nieruchomości. W celu uzyskania wpisu wyrażającego przejście na tej

podstawie hipoteki 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 art. 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.

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 (art. 876 § 1 k.c.). Poręczyciel może poręczyć także za dług przyszły (art. 878 § 1 k.c.). Poręczyciel zaciąga własne zobowiązanie, odrębne wprawdzie 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. W braku odmiennego zastrzeżenia, odpowiada on za zobowiązanie, za które poręczył jak współdłużnik solidarny (art. 881 i art. 376 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Poręczyciel, który zaspokoi wierzyciela zobowiązania głównego, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. Skutek ten wynika bezpośrednio z art. 518 § 1 pkt 1 i § 3 k.c. (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 2016 r., V CSK 30/16, nie publ.), a jego wystąpienie na potrzeby postępowania wieczystoksięgowego nie musi być

stwierdzone dokumentem.

Pojęcie dłużnika osobistego musi być w systemie prawnym rozumiane jednolicie, a to oznacza, że poręczyciel jest dłużnikiem osobistym spłaconego wierzyciela także w rozumieniu art. 97 u.k.w.h. Z tego powodu, w razie spłacenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przez poręczyciela nie zachodzi potrzeba uzyskania oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności o zwrot poręczycielowi świadczenia, które spełnił na rzecz wierzyciela hipotecznego, 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.).

Wnioskodawca w niniejszej sprawie powołał się na to, że umową z 27 marca 2014 r. poręczył wobec Banku [...] za zobowiązanie kredytowe właściciela nieruchomości, który zabezpieczył je nadto hipoteką. W tej sytuacji wnioskodawca był obok kredytobiorcy dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego. Korzystając z tego statusu spełnił na rzecz Banku świadczenie w kwocie 476.348,49 zł, w celu zaspokojenia zobowiązania z umowy kredytowej zabezpieczonego hipoteką. 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. W postanowieniu z 29 lipca 1998 r., II CKN 864/97 (nie publ.), Sąd Najwyższy stwierdził, że osoba trzecia spłacająca cudzy dług, za który odpowiada jako dłużnik osobisty w okolicznościach ustalonych w art. 518 § 1 pkt 1 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, zabezpieczając ją prawa. 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.

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 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

kc