

Sygn. akt II CSK 697/13

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSA Barbara Trębska

w sprawie z wniosku A. Ś. i H.Ś.

przy uczestnictwie Banku [...] Spółki Akcyjnej

z siedzibą w W. I Oddziału w S.

o wykreślenie hipoteki i wpis hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 października 2014 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 25 czerwca 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 27 marca 2013 r. oddalił wniosek A. Ś. i H. Ś. o wykreślenie z księgi wieczystej [...] hipoteki umownej do kwoty 300 000 zł wpisanej na rzecz Banku [...] oraz wpis hipoteki umownej do kwoty 300 000 zł na rzecz tego samego banku, na opróżnionym miejscu hipotecznym. Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem dokumenty załączone do wniosku wskazywały, że oświadczenie o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym nie zostało złożone we właściwej formie. Zgoda właściciela nieruchomości powinna być wyrażona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Tymczasem oświadczenie właścicieli o ustanowieniu hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym zostało złożone w formie pisemnej.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 25 czerwca 2013 r. oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia z dnia 27 marca 2013 r. Podzielił ocenę Sądu Rejonowego, że oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym powinno być złożone w formie określonej w art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.).

Od postanowienia Sądu Okręgowego w P. skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania Bank [...] S.A. Opierając skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego zarzucił obrazę art. 95 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 prawa bankowego oraz naruszenie art. 31 ust. 1 i art. 100¹ u.k.w.h. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wymaga podkreślenia, że w rozpoznawanej sprawie wniosek o wpis w księdze wieczystej dotyczył hipoteki na rzecz banku. Art. 95 prawa bankowego zawiera regulację szczególną wobec art. 31 u.k.w.h., dotyczącą formy dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku. Przepis ten zezwala,

aby oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki zostało złożone w formie pisemnej. Stanowisko Sądu Okręgowego, dzielące ocenę Sądu pierwszej instancji o braku możliwości uwzględnienia wniosku o wpis, było związane z połączeniem wniosku o wpis hipoteki ze wskazaniem, że hipoteka ma być wpisana na opróżnionym miejscu hipotecznym, na co zezwala obecnie art. 101¹ u.k.w.h. Sąd Okręgowy uznał, że dokonanie rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym powinno nastąpić w formie przewidzianej w art. 245 § 2 k.c. Przyjął więc, że rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym stanowi inną czynność niż ustanowienie hipoteki. Stanowisko to została zasadnie zakwestionowane w skardze kasacyjnej.

Celem regulacji wprowadzonej w art. 101¹ u.k.w.h. było umożliwienie dokonania wpisu hipoteki z uwzględnieniem miejsca wpisania hipoteki, w przypadku, w którym dochodzi do wykreślenia wcześniej wpisanej hipoteki i nowo wpisywana hipoteka miałaby zastąpić, z punktu widzenia kolejności wpisów, wpis hipoteki wykreślonej. Użyte w art. 101¹ u.k.w.h. sformułowanie o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym nie daje zatem podstaw do stwierdzenia, że wskazanie, iż hipoteka ma być wpisana w miejsce wykreślonej hipoteki stanowi rodzaj odrębnej czynności prawnej podobnej do czynności rozporządzającej prawem. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym w rozumieniu art. 101¹ u.k.w.h. jest ściśle związane z ustanowieniem hipoteki i służy jedynie wpisaniu hipoteki w miejsce opróżnionej hipoteki. Brak jest zatem istotnych argumentów dla przyjęcia stanowiska, że rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest czynnością odrębną od samego ustanowienia hipoteki. Należy zatem przyjąć, że realizacja uprawnienia wynikającego z art. 101¹ u.k.w.h. jest dokonywana w ramach czynności stanowiącej podstawę wpisu hipoteki i dla rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym wymagana jest odpowiednio taka sama forma jak dla ustanowienia hipoteki. Zatem w sytuacji, gdy hipoteka ma być wpisana na rzecz banku, zastosowanie znajduje art. 95 ust. 1 i ust. 3 prawa bankowego i oświadczenie właściciela nieruchomości o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym może być złożone w formie pisemnej.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie i zaskarżone nią postanowienie podlegało, na podstawie art. 398¹⁵

§ 1 k.p.c. uchyleniu z przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania.