

## **Postanowienie z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1928/00**

**Zmiana charakteru współwłasności z bezudziałowej (łączej) na współwłasność w częściach ułamkowych nie wpływa na przedmiot i zakres hipoteki ustanowionej na nieruchomości. Nadal hipoteką obciążona jest nieruchomość, a nie powstałe udziały (części ułamkowe współwłaścicieli).**

*Sędzia SN Filomena Barczewska (przewodniczący)*

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Pomorsko-Kujawskiego Banku Regionalnego S.A. w B. z udziałem Banku Spółdzielczego w B., Kazimierza N., Katarzyny S.-N., Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w B., Banku Rozwoju Rolnictwa S.A. w P., Oddziału w B., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddziału w S., Inspektoratu w E., Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Oddziału Regionalnego w S., Placówki Terenowej w B. i Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „A.-R.”, spółki z o.o. w K. o wpis w księdze wieczystej nr (...), po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 18 marca 2003 r. kasacji uczestniczki Katarzyny S.-N. od postanowienia Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 20 września 2000 r.

oddalił kasację i nie obciążył uczestniczki Katarzyny S.-N. kosztami postępowania kasacyjnego.

### **Uzasadnienie**

Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z dnia 20 września 2000 r. oddalił apelację uczestniczki postępowania Katarzyny S.-N. od postanowienia Sądu Rejonowego w Braniewie z dnia 16 maja 2000 r., na podstawie którego dokonano w dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisu wnioskodawcy – Pomorsko Kujawskiego Banku Regionalnego S.A. w B. jako wierzyciela hipotecznego uczestników postępowania Katarzyny S.-N. i Kazimierza N. w miejsce uczestnika postępowania

– Banku Spółdzielczego w B. Podstawą dokonanego wpisu była umowa cesji wierzytelności z dnia 23 lutego 2000 r., na podstawie której wnioskodawca nabył od Banku Spółdzielczego w B. wierzytelność z tytułu kredytu udzielonego Kazimierzowi N., a zabezpieczonego hipoteką przymusową w kwocie 35 630 zł na nieruchomości, stanowiącej współwłasność uczestników postępowania małżonków Katarzyny S.-N. i Kazimierza N. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Kasacja uczestniczki postępowania Katarzyny S.-N. oparta została na podstawie naruszenia art. 788, 777 § 1 pkt 3 k.p.c. i art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz. 939 ze zm.) przez ich niezastosowanie, art. 46 w związku z art. 109 oraz art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm., jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej: "u.k.w.h.") przez błędną ich wykładnię prowadzącą do uznania, że dopuszczalne jest ujawnienie w księdze wieczystej nabywcy hipoteki przymusowej na podstawie oświadczenia przedstawicieli zbywcy, których podpisy zostały notarialnie poświadczane, że możliwe jest przeniesienie hipoteki przymusowej bez przeniesienia uprawnień wynikających z tytułu wykonawczego będącego podstawą jej wpisu. Skarżąca oparła kasację także na podstawie naruszenia art. 316 k.p.c. w związku z art. 79 i art. 46 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy w chwili orzekania przez sąd drugiej instancji w dziale II księgi wieczystej małżonkowie Katarzyna S.-N. i Kazimierza N. – w związku z orzeczoną separacją – wpisani zostali jako współwłaściciele nieruchomości, każdy w 1/2 części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Właściwa ocena zarzutów podniesionych w kasacji wymaga przede wszystkim podkreślenia, że przedmiotem postępowania, w którym wydane zostało zaskarżone postanowienie nie jest wpis hipoteki przymusowej, lecz dokonany – w odniesieniu do już wpisanej hipoteki przymusowej – wpis innego wierzyciela hipotecznego w miejsce dotychczasowego. Poza oceną pozostać zatem musi – czego skarżąca zdaje się nie dostrzegać – kwestia ustanowienia hipoteki przymusowej na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego.

Wobec tego, że podstawą zmiany wpisu w księdze wieczystej wierzyciela hipotecznego był przelew wierzytelności hipotecznej, należało ocenić, czy nastąpiło skuteczne przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Zgodnie z art. 79

u.k.w.h. wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej; hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Przeniesienie wierzytelności i hipoteki następuje w drodze umowy przelewu, do której stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o przelewie wierzytelności (art. 509 i nast.) i o przeniesieniu ograniczonych praw rzeczowych. Do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz – jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny inaczej stanowi (art. 245<sup>1</sup> k.c.). Z dokonanych ustaleń wynika, że hipoteka i zabezpieczona nią wierzytelność zostały łącznie przeniesione na podstawie pisemnej umowy z dnia 23 lutego 2000 r., zawartej między wnioskodawcą i poprzednim wierzycielem hipotecznym. Przelew wierzytelności hipotecznej nastąpił zatem zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w powołanych przepisach. Wnioskodawca – wbrew zarzutom podniesionym w kasacji – nie musiał przedstawiać tytułu wykonawczego, stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej. W postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej nie można skutecznie zwalczać tytułu wykonawczego będącego podstawą wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 553/97, nie publ.). Możliwość taką tym bardziej wykluczyć należy w postępowaniu o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego. Sąd Okręgowy nie naruszył więc art. 79 u.k.h.w., art. 46 u.k.w.h. (obowiązującego w chwili dokonania wpisu), art. 777 § 1 pkt 3 i art. 788 k.p.c., a także art. 97 Prawa bankowego.

Okoliczność, że Katarzyna S.-N. oraz Kazimierz N., w chwili orzekania przez Sąd Okręgowy, wpisani byli w dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości każdy w 1/2 części w miejsce dotychczasowego wpisu, stwierdzającego, że są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej – nie miała znaczenia dla oceny zasadności przedmiotowego wpisu oraz wynikających z art. 316 k.p.c. obowiązków procesowych Sądu Okręgowego jako sądu apelacyjnego. Przedmiotem hipoteki nie jest prawo własności nieruchomości, lecz nieruchomość w sensie fizycznym, na co wskazuje chociażby treść art. 65 u.k.w.h. Gdyby bowiem przedmiotem hipoteki było prawo własności, to oczywistym byłaby możliwość obciążenia części ułamkowej tego prawa. Zbędne byłoby zatem uregulowanie przyjęte w art. 65 ust. 2 u.k.w.h., zgodnie z którym przedmiotem hipoteki może być również część ułamkowa nieruchomości. Hipoteka obciąża więc

całą nieruchomości albo cały udział współwłaściciela. Hipoteka nie mogła zatem – wbrew sugestii zawartej w kasacji – zostać ustanowiona na wspólnym prawie małżonków do nieruchomości (współwłasności łącznej), lecz została ustanowiona na nieruchomości, stanowiącej ich współwłasność.

Istota hipoteki tkwi m.in. w tym, że zmiany we własności obciążonej nieruchomości nie mają znaczenia dla wierzyciela hipotecznego. W literaturze wyrażony został trafny pogląd, że ustanie współwłasności nie powoduje żadnych zmian w obciążeniu hipoteką udziału we współwłasności – hipoteka obciąża w dalszym ciągu w tym samym zakresie udział we współwłasności, jakkolwiek nieruchomość stała się już własnością jednego właściciela (przedmiotem hipoteki jest udział we współwłasności, mimo że współwłasność nie istnieje). Podobne rozumowanie przyjąć należy w przypadku, gdy po ustanowieniu hipoteki zmieni się charakter współwłasności z bezudziałowej (łącznej) na współwłasność w częściach ułamkowych – hipoteka nadal obciąża nieruchomość, a nie powstałe udziały (części ułamkowe) współwłaścicieli.

W świetle przedstawionego wyводу, podniesiona w kasacji okoliczność, że sąd pominął fakt, iż wpis hipoteki przymusowej dotyka udziału skarżącej w nieruchomości, stanowiącej jej współwłasność w 1/2 części – nie mogła stanowić skutecznej podstawy formułowania zarzutu naruszenia art. 316 k.p.c. w związku z art. 46 u.k.w.h.

Z przytoczonych względów kasację, jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw, należało oddalić (art. 393<sup>-12</sup> k.p.c.). O kosztach postępowania Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 2 zdanie pierwsze k.p.c.