

POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. B. i M. G.

przy uczestnictwie „S.(...)” Sp. z o.o. w W.

o wpis w księgach wieczystych Kw nr (...)1/9 i Kw nr (...)8/9,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 lutego 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy A. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w J. z dnia 23 maja 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w J. postanowieniem z dnia 20 lutego 2007 r. oddalił wniosek A. B. i M. G. o wykreślenie wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty 1 892 774 zł., ustanowionej na rzecz uczestnika postępowania „S.(...)” sp. z o.o. w W. Sąd ten stwierdził, że wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej wymaga wykazania odpowiednim dokumentem, że hipoteka wygasła. Wnioskodawcy przedstawili potwierdzone notarialnie polecenie przelewu na rzecz spółki „S.(...)” kwoty 1 797 710,19 zł. Nie stanowiło to dokumentu odpowiadającego cechom pokwitowania spłaty długu przez wierzyciela. W kognicji sądu wieczystoksięgowego nie mieści się zaś prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność, czy wierzytelność zabezpieczona hipoteką wygasła. Ponieważ brak było odpowiedniego dokumentu mogącego stanowić podstawę wpisu, wniosek podlegał oddaleniu.

Apelacja wnioskodawców, do której dołączyli zaświadczenie komornika, że dokonali spłaty całej należności egzekwowanej przez uczestnika postępowania, została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w J. z dnia 23 maja 2007 r. Sąd drugiej instancji podzielił pogląd skarżącego, że pokwitowanie komornika ma taki sam skutek jak pokwitowanie wierzyciela sporządzone w formie dokumentu urzędowego. Podkreślił jednak, że złożone przez wnioskodawców zaświadczenie wystawione przez komornika dotyczyło kwoty 1 738 449,19 zł, a zatem niższej niż wysokość hipoteki kaucyjnej. W tej sytuacji nie było możliwe przyjęcie, że zaświadczenie komornika czyni zadość obowiązкови przedłożenia przez wnioskodawców wymaganego pokwitowania wierzyciela, tym bardziej, że wierzyciel zaprzeczał, aby został w całości zaspokojony. Należało podzielić zatem ocenę Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy nie przedłożyli dokumentu, z którego wynikałoby zaspokojenie w całości wierzyciela i który mógłby stanowić tym samym podstawę wykreślenia hipoteki.

Skarga kasacyjna wnioskodawców została oparta na obu podstawach określonych w art. 398³ § 3 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżący zarzucili obrazę art. 626⁸ § 2 k.p.c., a w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego obrazę art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.). W oparciu o te zarzuty wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w J. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 626⁸ § 2 k.p.c., który przewiduje, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, wskazuje jednoznacznie na ograniczony zakres kognicji sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej. Skarżący podniósł zasadnie, że sąd nie mógł uwzględnić zatem twierdzeń uczestników postępowania nie popartych odpowiednimi dokumentami. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. został zatem istotnie naruszony w sytuacji, gdy Sąd drugiej instancji poddał ocenie twierdzenie uczestnika postępowania odnoszące się do braku zaspokojenia całej wierzytelności zabezpieczonej poprzez wpis hipoteki. Nie sposób natomiast podzielić oceny skarżącego dotyczącej naruszenia tego przepisu, z uwagi na dokonaną przez Sąd ocenę treści zaświadczenia komornika. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że Sąd wykluczył możliwość prowadzenia postępowania dla wyjaśnienia, czy wierzytelność zabezpieczona hipoteką wygasła i rozstrzygnięcia sporu w tym zakresie. W takim wypadku wchodziłoby w grę

postępowanie o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). W rzeczywistości Sąd drugiej instancji nie wyszedł też poza ocenę treści złożonego do akt zaświadczenia komornika, skoro podkreślił, że wynikało z niego potwierdzenie spłaty całego egzekwowanego roszczenia. Innym zagadnieniem jest natomiast, czy z treści tego zaświadczenia wynikało istotnie, jak twierdził skarżący, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką kaucyjną została spłacona w całej wysokości. Sąd odrzucił taką możliwość, stwierdzając, że zaświadczenie komornika dotyczyło innej kwoty niż wysokość hipoteki kaucyjnej. W tym zakresie stanowisko to należy uznać za usprawiedliwione.

Z istoty hipoteki kaucyjnej wynika, że zabezpiecza ona wierzytelność, której wysokość nie jest jeszcze ustalona. Wpis określonej hipoteki kaucyjnej oznacza najwyższą sumę odpowiedzialności rzeczowej. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 2 maja 1960 r. (4 CR 1028/59) stwierdził, że zapłata całej sumy wymienionej we wpisie hipoteki uzasadnia wykreślenie tej hipoteki, bowiem skutkuje wygaśnięciem wierzytelności z danego stosunku prawnego, w każdym razie w takim zakresie, w jakim wierzyciel w wyniku wpisu hipoteki może jej dochodzić z nieruchomości. Także w wypadku wystawienia przez wierzyciela pokwitowania stwierdzającego zapłatę całego długu, nie budzi wątpliwości wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności. Tego rodzaju pokwitowanie, sporządzone w odpowiedniej formie, jest zatem wystarczające do wykreślenia hipoteki. W innych wypadkach wykreślenie hipoteki kaucyjnej z powołaniem się na wygaśnięcie wierzytelności, którą zabezpieczała, w wyniku zapłaty długu, wymaga stwierdzenia rzeczywistej wysokości tej wierzytelności, a następnie porównanie jej z udokumentowaną spłatą zadłużenia. Zaświadczenie komornika, złożone przez wnioskodawców, nie zawierało zaś treści wskazującej na wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Odnosiło się ono wyłącznie do wysokości wierzytelności egzekwowanej, która nie musi odpowiadać wierzytelności należnej i ustalonej w tytule wykonawczym. Komornik nie stwierdził, że dłużnik zaspokoił całą należność wynikającą z tytułu wykonawczego, lecz należność, której dotyczył wniosek egzekucyjny. W sytuacji, w której kwota wskazana przez komornika była jednocześnie niższa niż wysokość hipoteki kaucyjnej, brak było podstaw do stwierdzenia w oparciu o treść tego zaświadczenia, że wygasło w całości zobowiązanie zabezpieczone hipoteką. Skoro zaś dokument wystawiony przez komornika nie potwierdzał w istocie wygaśnięcia całej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, na skutek zapłaty dokonanej na rzecz wierzyciela, to bezzasadny był zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w wyniku jego

błędnej wykładni w wyniku rzekomego przyjęcia przez Sąd, że pokwitowanie spłaty całkowitego zadłużenia wystawione przez komornika nie jest w świetle art. 815 § 2 k.p.c. dokumentem wystarczającym do wykreślenia hipoteki kaucyjnej.

Z przyczyn wyżej wskazanych zaskarżone postanowienie odpowiada prawu i skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.