

Sygn. akt II CSK 331/09

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 18 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku K. C.

przy uczestnictwie R. B. i H. B.

o wpis hipoteki przymusowej zwykłej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 listopada 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 23 września 2008 r.,

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

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawczyni K. C. od postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 18 czerwca 2008 r., oddalającego wnioski o wpis hipotek przymusowych zwykłych w kwotach po 1000 zł księgach wieczystych nr [...], w celu zabezpieczenia wierzytelności w kwocie 106 137,16 zł obejmującej - zasądzone wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 6 maja 2005 r., sygn. akt I C .../03 - odsetki ustawowe od kwoty 230 000 zł (81 141,16 zł), koszty procesu (20 135 zł), koszty postępowania klauzulowego (141 zł) oraz postępowania zabezpieczającego (4 540 zł).

Uzasadniając rozstrzygnięcie o żądaniu wpisu hipoteki w księdze wieczystej nr [...] Sąd Okręgowy wskazał, że wierzytelności wynikające z wymienionego wyroku zostały zabezpieczone - na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia - hipoteką przymusową kaucyjną w księdze wieczystej nr [...] do kwoty 200 000 zł oraz w księdze wieczystej nr [...] do kwoty 30 000 zł. Okoliczność ta uniemożliwia uwzględnienie wniosku, gdyż objęte tytułem wykonawczym, w postaci wyroku z dnia 6 maja 2005 r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, odsetki ustawowe i koszty postępowania nie mieszczą się w najwyższej kwocie wpisanych wcześniej hipotek kaucyjnych. Zgodnie zaś z art. 104 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”), hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Sąd Okręgowy - odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w postanowieniu z dnia 20 maja 1986 r., III CRN 86/86 (OSNCP 1987, nr 9, poz. 139) - podkreślił, że art. 104 u.k.w.h., jako przepis szczególny, wyłącza zastosowanie art. 69 u.k.w.h., w związku z czym samodzielnie określa zakres zabezpieczenia hipoteką kaucyjną, wpisaną na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia, odsetek oraz kosztów postępowania. Skoro wierzytelności z tego tytułu nie mieszczą się w sumie tych hipotek, mogą być zabezpieczone jedynie przez wpis nowej hipoteki kaucyjnej (art. 102 ust. 2 w związku z art. 109 u.k.w.h.), ewentualnie - po wykreśleniu dotychczasowych

hipotek kaucyjnych - przez wpis hipoteki przymusowej zwykłej, która zabezpieczałaby należność główną oraz odsetki i koszty postępowania.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszeniu prawa materialnego wnioskodawczyni podniosła zarzuty naruszenia art. 104 i art. 109 ust. 1 u.k.w.h. przez ich błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że odsetki za opóźnienie i koszty postępowania w oznaczonej wysokości nie mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową zwykłą oraz że w wyniku ustanowienia tej hipoteki doszłoby do uzyskania zabezpieczenia przewyższającego wierzytelność. Powołując się na te zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego w G. i nakazanie temu Sądowi, aby dokonał wpisu hipoteki zgodnie z wnioskiem, ewentualnie uchylenie postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skardze kasacyjnej nie można odmówić słuszności.

Sąd Okręgowy błędnie zinterpretował pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 20 maja 1986 r., III CRN 86/86, zgodnie z którym zakres zabezpieczenia hipoteką przymusową, wpisaną na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu, odsetek oraz kosztów postępowania określa, odnoszący się do hipoteki kaucyjnej, szczególny przepis art. 104 w związku z art. 111 u.k.w.h., a nie przepis art. 69 u.k.w.h. dotyczący hipoteki w ogólności. Postanowienie to zapadło w odmiennym, od ustalonego w niniejszej sprawie, stanie faktycznym, w którym po zabezpieczeniu powództwa przez obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową pozwana przeniosła własność tej nieruchomości na osobę trzecią, po czym prawomocnym wyrokiem została zasądzona od niej kwota przewyższająca sumę hipoteki, a sąd - na wniosek wierzycieli - nadał temu wyrokowi klauzulę wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości, nie zastrzegając dla niego prawa powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do sumy wymienionej we wpisie hipoteki. Wskazując na konieczność takiego zastrzeżenia Sąd Najwyższy podkreślił, że nabywca nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową, będącą jednocześnie hipoteką kaucyjną, ponosi odpowiedzialność za wierzytelność zabezpieczoną hipoteką tylko

z nabytej nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.) i tylko do sumy wymienionej we wpisie hipoteki (art. 102 ust. 1 i art. 104 u.k.w.h.). Trafnie zatem podniosła skarżąca, że przytoczony pogląd Sądu Najwyższego dotyczył innego zagadnienia i nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy.

U podstaw zaskarżonego postanowienia legło zapatrywanie, że w razie obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową kaucyjną, która nie zabezpiecza całej wierzytelności, a jedynie należność główną, wierzyciel nie może skutecznie domagać się ustanowienia hipoteki przymusowej zwykłej, zabezpieczającej pozostałą część wierzytelności w postaci zsumowanych odsetek oraz kosztów postępowania. Stanowisko takie - jak trafnie zarzuciła skarżąca - jest wynikiem błędnej wykładni art. 104 u.k.w.h., gdyż prowadzi do pozbawienia wierzyciela możliwości pełnego zabezpieczenia przysługującej mu wierzytelności. Wskazana przez Sąd Okręgowy droga do osiągnięcia tego celu, tj. ustanowienie - w miejsce dotychczasowych hipotek kaucyjnych - nowej hipoteki kaucyjnej o wyższej wysokości lub hipoteki przymusowej zwykłej, zabezpieczającej należność główną oraz odsetki i koszty postępowania jest nie do przyjęcia. W takiej bowiem sytuacji musiałoby najpierw dojść do zniesienia i wykreślenia ustanowionych hipotek kaucyjnych, co prowadziłoby do niekorzystnych dla wierzyciela skutków w zakresie pierwszeństwa, a w niektórych wypadkach nawet do utraty zabezpieczenia.

Niewątpliwie rację ma skarżąca twierząc, że z art. 104 u.k.w.h. nie można wywodzić zakazu zabezpieczenia odsetek oraz kosztów postępowania, nie mieszczących się w kwocie wymienionej we wpisie hipoteki kaucyjnej, hipoteką przymusową zwykłą. Błędnie również Sąd Okręgowy przyjął, że uwzględnienie wniosku prowadziłoby w rozpoznawanej sprawie do sytuacji, w której wierzycielka posiadałaby zabezpieczenie hipoteczne w kwotach przewyższających przysługującą jej wierzytelność. Bezspornie bowiem hipoteki kaucyjne nie zabezpieczają całej wierzytelności skarżącej, skoro zostały ustanowione do kwoty 200 000 zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] i do kwoty 30 000 zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Zabezpieczają one zatem jedynie należność główną stwierdzoną prawomocnym wyrokiem z dnia 6 maja 2005 r. w sprawie I C .../03. Tymczasem skarżąca domaga się wpisu hipoteki w celu zabezpieczenia zasądzonych tym wyrokiem odsetek od kwoty 230 000 zł za

czas od dnia 23 sierpnia 2003 r. do dnia 30 czerwca 2006 r. oraz kosztów postępowania.

Prawidłowa wykładnia art. 104 u.k.w.h. prowadzi do wniosku, że w razie zabezpieczenia hipoteką przymusową kaucyjną części wierzytelności, obejmującej samą tylko należność główną, nie jest wyłączona możliwość zabezpieczenia hipoteką przymusową zwykłą pozostałej części wierzytelności w postaci zasądzonych odsetek ustawowych oraz kosztów postępowania, nie mieszczących się w sumie hipoteki wymienionej we wpisie. Pogląd takie Sąd Najwyższy wyraził również w postanowieniu z dnia 4 listopada 2009 r., II CSK 142/09 (nie publ.). Odmienne zapatrywanie Sądu Okręgowego, oparte na wadliwej wykładni wymienionego przepisu, usprawiedliwia przytoczoną w skardze kasacyjnej podstawę naruszenia prawa materialnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.