

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku „I.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
przy uczestnictwie „P.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
o wpis do księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 grudnia 2009 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w B.  
z dnia 18 lutego 2009 r., sygn. akt [...],

**uchyla i zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że  
oddala apelację oraz zasądza od uczestnika postępowania na  
rzecz wnioskodawcy 440 (czterysta czterdzieści) zł tytułem  
zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 29 października 2008 r. dokonał wpisu – w dziale IV prowadzonej przez ten Sąd księgi wieczystej [...] – hipoteki kaucyjnej do kwoty 1.972.000 zł w celu zabezpieczenia roszczeń wnioskodawczynie „I.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., mogących powstać z w związku z realizacją przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej w dniu 29 października 2007 r., w szczególności roszczenia o zwrot zadatku uiszczanego na podstawie tej umowy.

Na skutek apelacji uczestniczki postępowania „P.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 18 lutego 2009 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że wniosek o dokonanie wpisu hipoteki oddalił i orzekł o kosztach postępowania. Sąd Okręgowy, odwołując się do treści art. 102 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) określającego przesłanki ustanowienia hipoteki kaucyjnej oraz stanowiska doktryny w tej kwestii, stwierdził, że wskazane we wniosku wierzytelności nie mogą stanowić przedmiotu zabezpieczenia tą hipoteką.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. wnioskodawczynie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia, zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 65 ust. 1 i art. 102 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że hipoteka kaucyjna nie może zabezpieczać wierzytelności przyszłej o ustalonej wysokości, a więc także - objętej wnioskiem - wierzytelności o zwrot zadatku, wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskodawczynie domagała się – odwołując się do postanowień § 15 zawartej w dniu 29 października 2007 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – dokonania wpisu w księdze wieczystej hipoteki kaucyjnej w celu zabezpieczenia roszczenia o zwrot uiszczanego zadatku w podwójnej wysokości,

mogącego powstać w razie rozwiązania umowy przedwstępnej lub bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ocena zasadności skargi kasacyjnej musi być zatem poprzedzona odpowiedzią na pytanie, czy hipoteka kaucyjna może zabezpieczać wierzytelność przyszłą o ustalonej wysokości. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymaga dokonania wykładni przepisów określających zakres wierzytelności podlegających zabezpieczeniu zarówno hipoteką kaucyjną, jak i hipoteką zwykłą. Nie ulega wszakże wątpliwości, że udzielenie negatywnej odpowiedzi na postawione wyżej pytanie nakazywałoby przyjąć, że wierzytelność przyszłą o ustalonej wysokości zabezpiecza hipoteka zwykła.

Zgodnie z art. 102 ust. 1 u.k.w.h., hipoteka kaucyjna zabezpiecza przede wszystkim wierzytelności o wysokości nieustalonej. Według ust. 2 tego artykułu, hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Stosownie zaś do art. 103 u.k.w.h., hipoteka kaucyjna może zabezpieczać wierzytelności o ustalonej wysokości, jeżeli wynikają one z dokumentów zbywalnych przez indos. Z zestawienia przytoczonych unormowań wynika, że zakres zastosowania hipoteki kaucyjnej nie ogranicza się wyłącznie do zabezpieczenia wierzytelności przyszłych o nieustalonej wysokości. Trzeba bowiem zauważyć, że przykładowe wskazanie w art. 102 ust. 2 u.k.w.h. wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną nie jest prostą egzemplifikacją wierzytelności o wysokości nieustalonej. W przepisie tym wymienione zostały wyraźnie także roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą, i to nie tylko takie, których wysokości nie da się z góry określić (np. z tytułu odsetek za opóźnienie), lecz również wierzytelności istniejące o wysokości ściśle ustalonej (np. z tytułu kosztów postępowania zasądzonych prawomocnym orzeczeniem sądu w zakresie – jak to wynika z art. 69 u.k.w.h. i art. 1025 § 3 zdanie drugie k.p.c. - przekraczającym dziesiątą część kapitału). Nie bez racji zatem w doktrynie wskazuje się, że art. 102 ust. 2 u.k.w.h. w istocie rozszerza zakres wierzytelności, które mogą być zabezpieczone hipoteką kaucyjną i w zakresie tym mieszczą się wierzytelności przyszłe o wysokości

ustalanej. Trafnie podkreśla się przy tym, że - w świetle tego unormowania – argument *a contrario* z art. 103 u.k.w.h. byłby nieuprawniony.

Na rzecz stanowiska o dopuszczalności zabezpieczenia hipoteką kaucyjną wierzytelności przyszłej o wysokości ustalonej przemawiają także inne argumenty. Jak już wspomniano, odrzucenie tego zapatrywania musiałoby prowadzić do wniosku, że wierzytelność taka podlega zabezpieczeniu hipoteką zwykłą. Tymczasem z art. 65 i art. 69 u.k.w.h. wynika, że hipoteka zwykła zabezpiecza zasadniczo wierzytelności oznaczone, a za takie można uznać jedynie wierzytelności istniejące w chwili ustanowienia zabezpieczenia. Należy przy tym zauważyć, że ustawodawca, określając w ustawie o księgach wieczystych i hipotece zakres wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką zwykłą, zrezygnował z przyjętego w art. 193 § 2 poprzedniej regulacji (dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) zastrzeżenia, że hipoteka zwykła może zabezpieczać także wierzytelność przyszłą lub warunkową. W piśmiennictwie trafnie wskazuje się, że przyjęcie takiego rozwiązania wyklucza zastosowanie hipoteki zwykłej dla zabezpieczenia wierzytelności przyszłej również z innych ważkich powodów. Po pierwsze, ustanowienie w tym celu hipoteki prowadzi do przełamania zasady akcesoryjności hipoteki, stanowiącej jej cechę konstrukcyjną. Z tego też względu ustanowienie hipoteki dla wierzytelności nieistniejącej musi mieć wyraźne oparcie ustawowe; możliwość taka wynika z art. 102 ust. 2 u.k.w.h. Po wtóre, zabezpieczenie wierzytelności przyszłej hipoteką zwykłą niosłoby za sobą większe ryzyko dla właściciela nieruchomości obciążonej, gdyż domniemanie wynikające z wpisu takiej hipoteki rozciąga się na zabezpieczoną wierzytelność (art. 71 u.k.w.h.), a w razie przelewu takiej wierzytelności jego nabywcę chroniłaby rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 80 u.k.w.h.); w przypadku hipoteki kaucyjnej art. 71 i art. 80 u.k.w.h. nie mają zastosowania (art. 105 i art. 1 u.k.w.h.).

Stojąc na gruncie powyższego zapatrywania – podzielanego przez skład orzekający – należy przyjąć, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza wierzytelności, które nie mogą zostać zabezpieczone przez ustanowienie hipoteki zwykłej. Skoro zaś hipoteka zwykła nie może zabezpieczać wierzytelności przyszłych, zarówno

o ustalonej, jak i nieustalonej wysokości, to ochronie tych wierzytelności służy hipoteka kaucyjna.

Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń. Odwołał się przy tym – co jest niezrozumiałe – do wypowiedzi przedstawicieli doktryny opowiadających się za przytoczonym wyżej kierunkiem wykładni art. 102 i art. 65 u.k.w.h. Z tych też względów zarzut błędnej wykładni wymienionych przepisów nie może być skutecznie odparty.

Mając to na uwadze Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.