

Sygn. akt V CSK 47/11

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku „J.” Spółki Akcyjnej w T.

przy uczestnictwie Magdaleny N.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 20 lipca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczynie „J.” S.A. w T. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 12 kwietnia 2010 r., oddalającego wnioski o wpis w księgach wieczystych nr „x” i nr „y” dwóch hipotek przymusowych zwykłych w kwotach po 200.000 zł na jej rzecz.

Z bezspornych okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy wynikało, że wnioskodawczynie udzieliła uczestniczce postępowania Magdalenie M. pożyczki w wysokości 200.000 zł, której zabezpieczeniem było ustanowienie hipoteki kaucyjnej do wysokości 200.000 zł na nieruchomości pożyczkobiorczynie położonej w C. (Kw nr „z” Sądu Rejonowego) oraz poddanie się przez uczestniczkę egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. do kwoty 200.000 zł. Po nadaniu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, wnioskodawczynie uzyskała – w trybie art. 793 k.p.c. – dwa dalsze tytuły wykonawcze, na podstawie których wniosła w rozpoznawanej sprawie o wpis hipotek przymusowych w kwotach po 200.000 zł na nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę nr 1065/32 wpisaną do księgi wieczystej nr „x”, oraz na nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę nr 1075/29 wpisaną do księgi wieczystej nr „y”.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że zabezpieczenie hipoteczne (suma zabezpieczeń) nie może przekraczać sumy wierzytelności określonej w umowie pożyczki stron z dnia 21 czerwca 2007 r. (200.000 zł). Wynika to z akcesoryjności hipoteki oraz z całokształtu uregulowań dotyczących tego ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności z treści art. 65 ust. 1 i art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Rejonowy, który łącznie rozpoznał oba wnioski o wpis, złożone jednocześnie, uprawniony był do zbadania przedstawionych w nich okoliczności w jednym postępowaniu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie domagała się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Alternatywny wniosek skarżącej ukierunkowany był na uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie

wniosków o wpis w całości bądź przez wpis każdej hipoteki w wysokości 100.000 zł.

Wnioskodawczyni powołała się na błędną wykładnię prawa materialnego, a mianowicie:

- 1) art. 7 i 31 ust. 2 Konstytucji przez wydanie orzeczenia bez podstawy prawnej;
- 2) art. 109 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez nieuwzględnienie uprawnienia wierzyciela do wpisu hipoteki przymusowej na wszystkich nieruchomościach dłużnika, bez potrzeby podziału wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie;
- 3) art. 65 ust. 1 i art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez uznanie, że przepisy te stanowią podstawę prawną repartycji zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomościach objętych zabezpieczeniem.

Zarzuciła również naruszenie następujących przepisów postępowania:

- 1) art. 626⁸ § 1 k.p.c. w związku z art. 130 i 130¹ k.p.c. przez oddalenie wniosków, mimo iż istniała możliwość zastosowania sugerowanej repartycji bądź uwzględnienia jednego wniosku;
- 2) art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez oparcie orzeczenia na okolicznościach nieobjętych tym przepisem;
- 3) art. 626⁹ k.p.c. przez oddalenie wniosków mimo braku przeszkód do wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskodawczyni złożyła dwa wnioski o wpis hipotek przymusowych na wskazanych nieruchomościach; wpłynęły one jednocześnie (art. 626⁶ § 2 k.p.c.) i zostały łącznie rozpoznane (art. 219 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

W sprawie tej nie zaktualizowały się przesłanki hipoteki przymusowej łącznej, która może powstać tylko na podstawie jednoznacznego przepisu ustawy (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r., IV CK 124/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 192). Zasadą jest niedopuszczalność takiej hipoteki, poza dwoma wyjątkami określonymi w art. 111¹ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 29001 r. Nr 124, poz. 1361

ze zm. – dalej „u.k.w.h.”), które bezspornie nie wystąpiły, wymienione we wnioskach nieruchomości nie były bowiem obciążone inną hipoteką łączną i nie stanowiły własności dłużników solidarnych. Wnioskodawczyni nie żądała obciążenia jedną hipoteką przymusową kilku nieruchomości, co byłoby niedopuszczalne z mocy art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. Uzyskując jednak – w trybie art. 793 k.p.c. – dwa dalsze tytuły wykonawcze dotyczące tej samej wierzytelności, wyrażonej kwotą 200.000 zł, zmierzała jednoznacznie do podwójnego zwielokrotnienia zakresu zabezpieczenia hipotecznego (do kwoty 400.000 zł). Tego rodzaju nadmierne zabezpieczenie określane jest w piśmiennictwie i judykaturze mianem nadzabezpieczenia (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04 i III CK 218/04, niepubl. oraz z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72). Stwarza ono dla właściciela obciążonych nieruchomości nadmierną uciążliwość w postaci spadku wartości rynkowej nieruchomości i niemożności uzyskania kredytu, utrudnia też sytuację innych wierzycieli hipotecznych.

Wnioskodawczyni powołała się na uprawnienie przewidziane w art. 109 u.k.w.h., dające wierzycielowi możliwość uzyskania hipoteki przymusowej na wszystkich nieruchomościach dłużnika, jednakże przyjęta w doktrynie wykładnia tego przepisu jest inna niż sugerowana w skardze kasacyjnej. Art. 109 u.k.w.h. wskazuje bowiem tylko na przedmiot obciążenia i oznacza, że żadna z nieruchomości dłużnika nie jest wolna od wpisu hipoteki, nie uprawnia natomiast do wielokrotności zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Nie stanowi więc wyjątku od zasady szczegółowości hipoteki (art. 65 u.k.w.h.).

Zabezpieczenie hipoteczne musi dotyczyć wierzytelności oznaczonej (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.), tj. wierzytelności w ustalonej wysokości, wynikającej z określonego stosunku prawnego (problem hipoteki kaucyjnej ma charakter odrębny, niezwiązany z przedmiotem rozpoznawanej sprawy). Hipoteka zależy od wierzytelności, którą zabezpiecza (akcesoryjność hipoteki). Trafnie zatem Sąd Okręgowy odwołał się do zasad określonych w art. 65 ust. 1 i 69 u.k.w.h., które znajdują potwierdzenie również w art. 71 i 94 u.k.w.h. Podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie mają jednak przepisy art. 68 i 69 u.k.w.h., dotyczące zakresu zabezpieczenia hipotecznego. Wynika z nich, że hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelność

pieniężną wyrażoną w oznaczonej sumie, a ponadto także roszczenie o nieprzedawnione odsetki oraz przyznane koszty postępowania. Niedopuszczalne jest zatem objęcie zakresem zabezpieczenia wielokrotności sumy wierzytelności, do czego zmierzała wnioskodawczyni.

W piśmiennictwie został wyrażony pogląd, że wierzyciel nie może uzyskać przymusowego zabezpieczania tej samej wierzytelności (jej części) za pomocą wielu odrębnych hipotek na poszczególnych nieruchomościach, a taka zasada wynika pośrednio z art. 111¹ ust. 2 u.k.w.h. Takiej możliwości nie należy jednak wykluczyć, jeżeli zakres zabezpieczenia hipotecznego nie przekroczy pułapu określonego w art. 68 i 69 u.k.w.h. Jeżeli sytuacja prawna nie spełnia przesłanek hipoteki przymusowej łącznej, nie można stosować do niej w drodze analogii restryktywnego przepisu art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., tym bardziej że stanowiłoby to naruszenie ustawowego uprawnienia wierzyciela przewidzianego w art. 109 u.k.w.h. Gdy dłużnik jest właścicielem kilku nieruchomości, wierzyciel uprawniony jest do skutecznego zabezpieczenia hipotecznego na nich swojej wierzytelności w granicach określonych w art. 68, 69 i 109 u.k.w.h.

Zarówno przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 maja a 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece ... (Dz. U. Nr 63, poz. 635), jak i po dniu 23 września 2001 r., aprobowana jest w judykaturze i piśmiennictwie praktyka zabezpieczania określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji, polegającej na obciążaniu odrębnymi hipotekami wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń nie przewyższała sumy wierzytelności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04 i III CK 218/04, niepubl.). Praktykę tę można wykorzystać przy zabezpieczaniu hipotekami przymusowymi zwykłymi jednej wierzytelności, po uzyskaniu przez wierzyciela kilku tytułów wykonawczych na podstawie art. 793 k.p.c. Dojdzie w ten sposób do równoważenia interesów wierzyciela i dłużnika.

Z przedstawionych przyczyn bezzasadne są powołane w skardze kasacyjnej zarzuty z zakresu prawa materialnego.

Nieuzasadnione są również zarzuty procesowe.

W postępowaniu sądowym nie doszło do naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdyż Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę w granicach swojej kognicji. Sąd Okręgowy trafnie w tym zakresie wyjaśnił, że po połączeniu obu wniosków o wpis w trybie art. 219 k.p.c. zostały one rozpoznane w jednej sprawie.

W postępowaniu przed sądami powszechnymi wnioskodawczyni reprezentowała nietrafne merytoryczne stanowisko co do objętego żądaniem zakresu zabezpieczenia hipotecznego i takie żądanie nie mogło być uwzględnione. Bezzasadnie przy tym skarżąca sugeruje, że sąd wieczystoksięgowy może „narzucić” wnioskodawcy swoją koncepcję materialnoprawną na podstawie art. 130 k.p.c. Nie istnieje jednak obecnie, po uchyleniu art. 48 ust. 2 u.k.w.h., odpowiednik tego przepisu umożliwiający merytoryczne uzupełnienie wniosku o wpis do księgi wieczystej w oznaczonym terminie. Art. 130 k.p.c. ma zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale tylko na użytek uzupełniania braków formalnych wniosku o wpis.

Wnioskodawczyni dopiero w skardze kasacyjnej zasugerowała – alternatywnie – możliwość orzeczenia co do istoty sprawy z zastosowaniem repartycji zabezpieczenia hipotecznego. Tego rodzaju zmiana wniosku nie jest dopuszczalna w postępowaniu kasacyjnym.

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).