

Sygn. akt IV CSK 100/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku I. W. i L. W.

przy uczestnictwie S.E. L. P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 listopada 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 28 listopada 2012 r.

uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania oraz i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy L. i I. małżonkowie W. wnieśli o dokonanie w księdze wieczystej KW nr 98885/7, prowadzonej dla ich nieruchomości położonej w Ł., wpisu hipoteki do kwoty 8.000.000 zł na rzecz S. E. L. P. Sp. z o.o. w W. na podstawie § 4 „Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki” sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 23 lipca 2012 r., w celu zabezpieczenia zapłaty wierzytelności spółki S. E. L. P. Sp. z o.o. w W. (finansującego) przez spółkę K. W. P. L. H. W. i A. W. – G. Spółka Jawna z siedzibą w S. (poręczyciela), powstałych z umów leasingu, które finansujący zamierza zawrzeć z poręczycielem; wraz z ewentualnymi odsetkami, kosztami sądowymi i egzekucyjnymi oraz innymi kosztami ubocznymi. Ich wniosek został oddalony postanowieniem referendarza z dnia 7 września 2012 r., a następnie - po wniesieniu przez wnioskodawców skargi na orzeczenie referendarza – ponownie oddalony przez Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 31 października 2012 r. Sąd uznał, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu, ponieważ akcesoryjny charakter hipoteki, wynikający z art. 65 § 1 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 powoływana jako „u.k.w.h.”) wymaga, aby zabezpieczana hipotecznie wierzytelność powstała ze zindywidualizowanego stosunku prawnego, który istniał w momencie składania oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Przesłanka ta nie została spełniona, ponieważ z § 4 oświadczenia wnioskodawców wynika, że hipoteka, o której wpisanie wnoszą, ma zabezpieczać wierzytelności powstałe na podstawie zawartych w przyszłości umów leasingu. Sąd Rejonowy zaznaczył, że rozpoznając wniosek o wpis hipoteki zbadał jedynie treść i formę wniosku, treść § 4 oświadczenia wnioskodawców dołączonego do wniosku oraz treść księgi wieczystej. Wyjaśnił, że dostrzegł zapisy zawarte w § 3 oświadczenia, ale nie zmieniły one oceny, że § 4 nie uzasadnia ustanowienia hipoteki, gdyż stosunek prawny, z którego mają powstać zabezpieczane wierzytelności, może nie dojść do skutku. Sąd Okręgowy w B., rozpoznający sprawę na skutek apelacji wnioskodawców postanowieniem z dnia 28 listopada 2012 r. oddalił tę apelację. Powołując się na szereg postanowień Sądu Najwyższego, uznał za ustabilizowany pogląd, że nie

można ustanowić hipoteki na rzecz osoby, której nie przysługuje wierzytelność, ponieważ istnienie i treść hipoteki zależy od istnienia wierzytelności, którą ma zabezpieczać. Nie dopatrył się też naruszenia art. 68 ust. 1 u.k.w.h., przewidującego możliwość zabezpieczenia wierzytelności przyszłej, ponieważ podstawą wpisu takiej hipoteki nie może być dokument, który nie konkretyzuje osoby wierzyciela, ani nie określa dostatecznie wierzytelności przyszłej. Zdaniem Sądu Okręgowego, § 4 oświadczenia, nie identyfikuje wierzytelności z § 3 aktu notarialnego, zaś porozumienie do umów leasingu, dołączone do skargi na orzeczenie referendarza sądowego, nie ma formy wymaganej przez art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Skarżący w skardze kasacyjnej opartej na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. zarzucili naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 68 ust. 1 u.k.w.h. oraz naruszenie przepisów postępowania - art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 32 ust. 1 u.k.w.h., które mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie także i postanowienia Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Hipoteka jest prawem rzeczowym ograniczonym, którego zadaniem jest zabezpieczenie wierzytelności. Jej cechą charakterystyczną jest akcesoryjność, wyrażana stwierdzeniem, że nie ma hipoteki bez zabezpieczonej wierzytelności, co podkreślają powołane przez Sąd Okręgowy orzeczenia. Jednak od zasady akcesoryjności hipoteki istnieją wyjątki zrywające ten związek. W świetle postanowień art. 68 ust. 1 u.k.w.h. możliwe jest powstanie hipoteki mimo, że w chwili jej ustanawiania nie istnieje jeszcze wierzytelność, którą hipoteka ta zabezpiecza, przepis ten przewiduje bowiem możliwość hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności przyszłej (innymi przytaczanymi w piśmiennictwie wyjątkami, przełamującymi ścisły związek hipoteki i zabezpieczonej wierzytelności są: możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością wierzyciela hipotecznego – art. 68³ u.k.w.h., przelew wierzytelności hipotecznej bez

zabezpieczającej ją hipoteki w wypadkach określonych w art. 79¹ i 79² u.k.w.h., zmiana wierzytelności hipotecznej przewidziana w art. 97 i w art. 98 ust. 1 u.k.w.h., taki charakter przypisuje się również często art. 74 i art. 77 u.k.w.h.). Nowelizacja dokonana ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075) zastąpiła dotychczasowe dwa typy hipotek – zwykłą i kaucyjną, jednolitą hipoteką zabezpieczającą zarówno wierzytelności pieniężne o ustalonej wysokości jak i wierzytelności nieokreślone i przyszłe. Model hipoteki uniwersalnej bliski jest konstrukcyjnie dotychczasowej hipotece kaucyjnej, która umożliwiła zabezpieczenie wierzytelności przyszłych przed nowelizacją. Według obowiązującego wówczas art. 102 u.k.w.h., dopuszczalne było zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności mogących powstać z określonego stosunku prawnego. Zmieniony art. 68 ust. 2 u.k.w.h. wprost stanowi o możliwości zabezpieczenia wierzytelności przyszłej. Wprawdzie przepis ten odczytywać należy w powiązaniu z definiującym hipotekę art. 65 u.k.w.h., co oznacza, że zabezpieczona może być tylko oznaczona wierzytelność przyszła wynikająca z określonego (zindywidualizowanego) stosunku prawnego, jednak sformułowanie ustawowe nie daje jednoznacznej wskazówki, czy stosunek prawny, który ma być źródłem powstania zabezpieczanej wierzytelności musi już istnieć w momencie ustanawiania hipoteki. Kwestia ta jest sporna w nauce. Zwolennicy stanowiska, że hipoteka może zabezpieczać taką tylko wierzytelność przyszłą, która wynikać może ze stosunku prawnego już istniejącego w chwili jej ustanawiania, akcentują konieczność ograniczenia zabezpieczenia hipotecznego do wypadków, kiedy istnieje tego rzeczywista potrzeba. Wskazują na podobieństwo „pustej” hipoteki dla wierzytelności przyszłej do ciężaru realnego, oddalające ją od założeń ustawowych. Z kolei zwolennicy przyznania obciążającemu nieruchomości prawa ustanowienia hipoteki także w wypadku, kiedy powstanie zabezpieczanej wierzytelności przyszłej jest tylko potencjalną możliwością, nie mającą aktualnie źródła w istniejącym stosunku prawnym, zwracają uwagę na to, że już konieczność skonkretyzowania zabezpieczanej wierzytelności także przez sprecyzowanie stosunku prawnego, z którego ma powstać, ogranicza możliwość objęcia zabezpieczeniem hipotecznym wierzytelności przyszłych o znikomej szansie powstania. Podnoszą też, że przepisy

przewidują obecnie w art. 99¹ u.k.w.h. drogę pozbycia się tego rodzaju niewykorzystanego zabezpieczenia, które ponadto może zawsze zostać wykreślone na podstawie zezwolenia osoby wskazanej jako przyszły wierzyciel. Wydaje się, że drugie stanowisko lepiej wpisuje się w obowiązujący stan prawny, w którym miejsce hipoteczne zyskało nowe znaczenie.

Rozstrzygnięcie tego sporu byłoby jednak przedwczesne na aktualnym etapie postępowania, ponieważ Sąd Okręgowy, podobnie jak Sąd pierwszej instancji pominął w ustaleniach faktycznych pozostałą treść oświadczenia wnioskodawców poza jego § 4, uznając, że tylko ten paragraf ma znaczenie przy ocenie czy wnioski o wpis hipoteki jest uzasadniony. Stanowisko to słusznie kwestionują skarżący. Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c. wymaga zbadania przez Sąd wieczystoksięgowym treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz księgi wieczystej. Tego obowiązku nie dopełnił Sąd Okręgowy, który nie ustalił treści załączonych do wniosku dokumentów, w szczególności pełnej treści przedłożonego przez powoda aktu notarialnego zatytułowanego „oświadczenie o ustanowieniu hipoteki”, wobec czego w stanie faktycznym sprawy brak danych, które umożliwiłyby Sądowi Najwyższemu zweryfikowanie prawidłowości oceny, że w oświadczeniu nie została należycie określona zabezpieczana wierzytelność i stosunek prawny, z którego miałyby ona wynikać. Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego postanowienia wskazuje, że te właśnie przesłanki spowodowały oddalenie apelacji przez Sąd Okręgowy. Powodowie w toku postępowania wskazywali na fragmenty oświadczenia, które - ich zdaniem - precyzyjnie oznaczają podstawy powstania zabezpieczanych przez nich hipotecznie wierzytelności. Przedłożyli też porozumienie, do którego się odwoływali w oświadczeniu. Według tych twierdzeń, powstał już stosunek prawny (porozumienie), którego treścią było zobowiązanie się jego stron do zawarcia umów leasingu w miejsce poprzednio je wiążących i wypowiedzianych przez finansującego, z których powstało znaczne zadłużenie dla korzystającego. Te właśnie nowe umowy leasingu wskazano jako źródło przyszłych wierzytelności zabezpieczanych hipotecznie. Stanowisko Sądów, że ocenie podlegają tylko te fragmenty oświadczenia, które *expressis verbis* wyrażają wolę ustanowienia hipoteki, natomiast wszystkie inne nie są istotne jest dowolne, gdyż wnioskowanie o znaczeniu poszczególnych

elementów oświadczenia musi być poprzedzone ustaleniem i kompleksową analizą ich treści. Zasadność zgłoszonej przez wnioskodawców podstawy naruszenia prawa procesowego powodowała konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ w zw. z art. 13 § 2 i art. 108 § 2 k.p.c.