

Sygn. akt IV CSK 319/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku P. Spółki z o.o. w B.
przy uczestnictwie T. Ltd. z siedzibą w M., Tokyo (Japonia)
o zmianę wpisu hipoteki,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 lutego 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.
z dnia 9 stycznia 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy w G., rozpoznając skargę uczestnika T. Ltd. (Japonia) na czynność referendarza sądowego z 29 lutego 2012 roku, który oddalił wniosek o wpis na rzecz uczestnika hipoteki umownej łącznej, w skład której wchodziła ustanowiona przed 20 lutym 2009 r. hipoteka kaucyjna, ponownie go oddalił. Sąd Rejonowy uznał, że przedmiotem żądania jest dokonanie zmiany wpisu istniejącej dotychczas hipoteki kaucyjnej na hipotekę łączną. Zdaniem tego Sądu wpis taki jest niedopuszczalny. Zgodnie bowiem z art. 10 ustawy z 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) od 20 lutego 2011 r. (czyli od dnia wejścia w życie zmian ustawowych) w obrocie prawnym rozróżnia się trzy rodzaje hipotek: hipotekę zwykłą i związane z nią hipoteki kaucyjne zabezpieczające roszczenia uboczne do których stosuje się przepisy dotychczasowe (z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 ustawy), hipoteki kaucyjne, które podlegają już znowelizowanym przepisom ustawy (z wyjątkiem przepisów o opróżnionym miejscu hipotecznym) oraz hipoteki o znowelizowanej konstrukcji, do których w pełni mają zastosowanie zmienione przepisy. Przepis art. 10 ust. 1 ustawy wskazuje, że po wpisie hipoteki zwykłej czy kaucyjnej do księgi wieczystej przekształcenie tej hipoteki jest już niedopuszczalne z uwagi na brak stosownej podstawy prawnej. W tej sytuacji nie jest możliwe przekształcenie wpisanej przed 20 lutego 2011 roku hipoteki kaucyjnej na nową hipotekę łączną, gdyż prowadziłoby ono do obejścia przepisów o opróżnionym miejscu hipotecznym.

Oddalając apelację uczestnika Sąd Okręgowy stwierdził, że błędne jest jego założenie, że ustanowienie hipoteki łącznej umownej obejmującej już istniejącą hipotekę zwykłą czy kaucyjną w istocie nie prowadzi do zmiany treści i istoty tej hipoteki, która jedynie przez nowo powstały węzeł prawny wynikający z powstania nowej hipoteki łącznej jest powiązana z innymi hipotekami zachowując swoją tożsamość prawną, a co za tym idzie oceniana ona może i powinna być na dotychczasowych zasadach wynikających z ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przed wejściem w życie jej nowelizacji z 26 czerwca 2009 r.

Stanowisko uczestnika jest nietrafne, gdyż nie bierze pod uwagę, że fakt prawny powstania (ustanowienia) hipoteki jest zdarzeniem prawnym różniącym go

od samej instytucji hipoteki i ten wniosek stanowi fundament i punkt wyjścia do poniższych rozważań prawnych. Nawiązując bowiem do ostatniej z wymienionych kwestii prawdą jest, że w doktrynie jak i judykaturze istnieje spór jak należy traktować instytucję hipoteki łącznej tj. czy jako jedno prawo rzeczowe, czy też raczej jako wiele praw rzeczowych (wielość hipotek) połączonych szczególną więzią prawną do czego odwołuje się apelujący. Spór ten jednak przenosząc go na grunt rozpoznawanej sprawy wydaje się jałowy. Istota rozstrzyganego sporu na gruncie rozpoznawanej sprawy sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii możliwości połączenia hipoteki z innymi utworzonymi wcześniej hipotekami, a więc dotyka pierwszej z przedstawionych powyżej kwestii dotyczących powstania hipoteki. Powstaje bowiem zagadnienie czy w następstwie takiego umownego połączenia dotychczasowa hipoteka (w tym wypadku kaucyjna) zachowuje nadal swój status prawny czy też ulega przekształceniu, a więc traci swój walor i wraz z innymi hipotekami tworzy już nową hipotekę łączną umowną.

W ocenie Sądu Okręgowego, rozważania dotyczące przedstawionego problemu należy rozpocząć od stwierdzenia, że wprowadzony w życie z dniem 23 września 2001 roku znowelizowany przepis art. 76 ust. 3 u.k.w.h. dopuszczający ustanowienie hipoteki na podstawie umowy (hipoteki łącznej umownej) przede wszystkim nie wykluczył możliwości stosowania zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności pieniężnej (art. 68 ust. 2 u.k.w.h.) przez obciążenie kilku nieruchomości odrębnymi hipotekami. Dopuszczając natomiast ustanowienie hipoteki łącznej umownej wskazał, że powstaje ona w chwili zawarcia czynności prawnej (umowy) tworząc nową kategorię zabezpieczenia jaką jest hipoteka łączna umowna.

Oznacza to, iż z chwilą powstania tej hipoteki to ona jest źródłem zabezpieczenia wierzytelności ze skutkiem prawnym istniejącym od tej daty. Zatem jeżeli umowa obejmuje treścią swoich postanowień istniejące przed jej zawarciem „indywidualne hipoteki,” które w zamiarze umawiających się miałyby wejść do konstrukcji umówionej hipoteki łącznej umownej (w przedmiotowej sprawie mamy jedną taką hipotekę) tym samym hipoteka taka traci swój byt prawny i ulega przekształceniu w hipotekę łączną.

W skardze kasacyjnej uczestnik zarzucił: 1. Naruszenia prawa materialnego, tj.: art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 68 ust. 2 tej samej ustawy i w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) a także przepisów art. 101¹ - 101¹¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niewłaściwą wykładnię, a w konsekwencji nieprawidłowe zastosowanie w sprawie, a to przez uznanie, że w razie połączenia w drodze umowy kilku hipotek w hipotekę łączną zachodzi utrata bytu prawnego hipoteki istniejącej dotychczas, co wyłącza możliwość przekształcenia ujawnionej w księdze wieczystej [...] umownej hipoteki kaucyjnej, która została ustanowiona w stanie prawnym przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidzianej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. w hipotekę łączną w drodze dołączenia do niej innych nowotworzonych hipotek, gdyż prowadziłoby to do ryzyka obejścia przepisów o zwolnionym miejscu hipotecznym;

2. Naruszenia prawa procesowego, tj.: art. 378 § 1 k.p.c. przez brak rozpoznania zarzutu apelacji odnośnie do naruszenia przez Sąd Rejonowy w G. przepisu 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie, wbrew odmiennej opinii Sądu II instancji, ma ustalenie jak rozumieć hipotekę łączną. Zgodnie z art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 poz. 707 ze zm. dalej jako u.k.w.h.) w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można, w drodze czynności prawnej obciążyć więcej niż jedną nieruchomość. Taka hipoteka łączna umowna może być rozumiana dwojako. Literalna wykładnia skłania do wniosku, że jest to jedna hipoteka, która obciąża dwie lub więcej nieruchomości. Samo brzmienie przepisu nie przesądza jednak, że hipotekę łączną można także ujmować jako kilka hipotek, ustanowionych na różnych nieruchomościach, stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste ustanawiającego hipotekę, na dodatek w różnym czasie. Niewątpliwie należy odróżnić samo ustanowienie hipoteki jako czynność prawną i wpis do księgi wieczystej od treści tego prawa. W przypadku hipoteki łącznej, szczególnie wtedy

gdy ustanowienie jej dotyczy dołączenia do już istniejącej hipoteki nowej lub nowych, podstawowego znaczenia nabiera przesądzenie charakteru tego prawa.

Jeżeli na rzecz strony umowy, w której ustanawiają one hipotekę łączną, jest już ustanowiona hipoteka to skutek takiej umowy może być oceniany różnie. Można, tak jak przyjęły orzekające w rozpoznawanej sprawie sądy, uznać, że powstaje zupełnie nowa hipoteka, która zabezpiecza wierzytelność w ten sposób, że zamiast obciążać tylko jedną nieruchomości obciąża tę nieruchomości oraz nową lub nowe nieruchomości wskazane w umowie. Taka rozumiana hipoteka łączna obciążałaby wszystkie nieruchomości z chwilą wpisu jej do ksiąg wieczystych, w których te nieruchomości są ujawnione. Oznacza to, że skutkiem umowy o hipotece łącznej byłoby wygaszenie dotychczas istniejącej hipoteki oraz powstanie, z chwilą wpisu hipoteki łącznej, hipoteki na dotychczasowej nieruchomości oraz na nowych nieruchomościach wskazanych w umowie. Takie rozumienie umowy ustanawiającej hipotekę łączną jest jednak sprzeczne z tym co wynika z treści tej umowy i nie znajduje uzasadnienia w celu jaki jej strony chciały osiągnąć. Umowa ta nie zawiera żadnego postanowienia, które mogłoby być podstawą dla stwierdzenia, że strony wygaszają dotychczas istniejącą hipotekę. Brak wobec tego podstaw prawnych do jej wykreślenia i ponownego wpisywania w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która w chwili zawierania umowy o hipotekę łączną, była już obciążona hipoteką.

Umowę o ustanowienie hipoteki łącznej należy wobec tego rozumieć tak jak to wynika z zgodnego zamiaru stron i jej treści. Jej skutkiem jest jedynie stworzenie podstaw do zabezpieczenia tej samej wierzytelności w postaci hipoteki już istniejącej, w chwili zawierania tej umowy oraz hipotek nowych ustanowionych w tej umowie na innej lub innych nieruchomościach. Dominujący w doktrynie i orzecznictwie pogląd przyjmuje, że hipoteka łączna nie jest jedną hipoteką obciążającą różne nieruchomości, lecz że są to dwie lub więcej hipotek, które poprzez obciążenie kilku nieruchomości zwiększają pewność uzyskania zaspokojenia się z nieruchomości dla wierzyciela hipotecznego. Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna może zaspokoić się w całości lub w części z każdej z nieruchomości z osobna, tylko z niektórych lub ze wszystkich łącznie. Takie rozumienie hipoteki łącznej umownej, w rozpoznawanej sprawie, znajduje

uzasadnienie przede wszystkim w treści umowy jaką zawarły jej strony i ich zamiarze, który sprecyzowany został dodatkowo także już w trakcie postępowania sądowego. Zamiarem stron nie było wygaszenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej Kw [...], lecz zmiana wpisu tej hipoteki tylko w tym zakresie, że razem z hipotekami które zostały ustanowione dla dodatkowego zabezpieczenia tej samej wierzytelności przysługującej uczestnikowi postępowania tworzyć będzie, po wpisaniu tych nowych hipotek do ksiąg wieczystych, hipotekę łączną. W żadnym razie nie chodziło więc tak jak przyjęły to orzekające w sprawie sądy o wygaszenie dotychczasowej hipoteki kaucyjnej istniejącej już w dniu zawierania umowy i ponowne wpisanie jej jako hipoteki łącznej lecz wprowadzenie do księgi wieczystej wpisu, z którego wynikać ma, że dotychczasowa hipoteka kaucyjna pozostaje ale, że po wpisie dodatkowych hipotek ustanowionych tą umową będzie ona tworzyła hipotekę łączną.

Jeżeli ustanowienie hipoteki łącznej nie prowadzi do wygaśnięcia ustanowionej wcześniej hipoteki kaucyjnej, to tym samym nie mają znaczenia rozważania dotyczące naruszenia przepisów art. 101¹ - 101¹¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, gdyż w ogóle nie ma problemu obejścia przepisów o zwolnionym miejscu hipotecznym.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.