

Sygn. akt II CSK 574/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku "P." Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością w Ż.

przy uczestnictwie H. G.

o wykreślenie hipotek ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 15 marca 2013 r.

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

UZASADNIENIE

W dniu 28 listopada 2012 r. „P.” sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wykreślenie z księgi wieczystej Kw ...14940/0 pięciu hipotek łącznych kaucyjnych w kwotach: 312.000 euro, 67.600 euro, 104.000 euro, 850.000 zł i 208.000 euro, wpisanych na rzecz H. G.

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ż. oddalił wniosek „P.” sp. z o.o. o wykreślenie hipotek na podstawie art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c. Ustalił, że do wniosku dołączono oświadczenie wierzyciela H. G. z dnia 12 listopada 2012 r. stwierdzające, że wierzytelności wynikające z pożyczek udzielonych „P. sp. z o.o. na kwoty: 300 000 euro, 100 000 euro, 817 059,93 zł, 200 000 euro i 60 000 euro zostały spłacone w całości.

Księga wieczysta Kw ...14940/0 prowadzona jest dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste spółce „P.” w Ż. W Dziale IV tej księgi wpisane są hipoteki łączne kaucyjne na rzecz H. G. w kwotach 312.000 euro, 67.600 euro, 104.000 euro, 850.000 zł i 208 000 euro.

Sąd Rejonowy podniósł, że dołączone do wniosku oświadczenie H. G. z dnia 12 listopada 2012 r. o spłacie pożyczek nie jest zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wymienionych we wniosku hipotek i dlatego pismem z dnia 29 listopada 2012 r. doręczonym w dniu 6 grudnia 2012 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni pod rygorem jego oddalenia, przez dołączenie dokumentu stanowiącego podstawę wykreślenia hipoteki, to jest zgodę H.G. na wykreślenie z księgi wieczystej Kw ...14940/0 hipotek w kwotach 312.000 euro, 67.6000 euro, 104.000 euro, 850.000 zł i 208.000 euro sporządzonej w formie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym.

W dniu 14 grudnia 2012 r. do akt wpłynęło pismo wnioskodawcy z dnia 12 grudnia 2012 r., do którego dołączono oświadczenie H. G. z dnia 12 listopada 2012 r. z podpisem notarialnie poświadczonym, z tym że nie była to zgoda na wykreślenie hipotek, lecz oświadczenie o takiej samej treści, jak to dołączone do wniosku o spłacie wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek.

Pismem z dnia 14 grudnia 2012 r. doręczonym w dniu 18 grudnia 2012 r. ponownie wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia złożonego wniosku w terminie 7 dni pod rygorem jego oddalenia, przez dołączenie zgody na wykreślenie hipotek. W wezwaniu tym wskazano, że zgoda powinna zawierać oznaczenie konkretnych hipotek w określonej księdze wieczystej z wyraźnym sformułowaniem, że wierzyciel zgadza się na ich wykreślenie. W zakreślonym terminie wniosek nie został uzupełniony.

Analizując wniosek, treść dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej Kw ...14940/0/ Sąd Rejonowy ocenił, że brak jest podstaw do wykreślenia ujawnionych w tej księdze hipotek. Dołączone do wniosku oświadczenie H. G., z którego wynika, że wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółce „P.” zostały spłacone w całości nie jest podstawą do wykreślenia hipotek. Konieczna jest zgoda wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym, z którego wynika że wierzyciel wyraża zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Kw ...14940/0 hipotek w kwotach 312 000 euro, 67 600 euro, 104 000 euro, 850 000 zł i 208 000 euro. Wnioskodawca nie dołączył do wniosku takiej zgody. Brak jest zatem dokumentu stanowiącego podstawę wykreślenia hipotek. Dokumentem takim nie jest oświadczenie wierzyciela, że udzielone pożyczki wraz z odsetkami zostały spłacone w całości.

Apelację wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w Z. oddalił postanowieniem z dnia 15 marca 2013 r. Przyjął za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i podzielił jego argumentację prawną.

Wskazał, że w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej nowelizacja dokonana ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 131, poz. 1075, dalej: „nowela”.) co do zasady wywołuje skutek retrospektywny, tzn. od wejścia w życie tej ustawy, czyli od dnia 20 lutego 2011 r., do hipoteki kaucyjnej wpisanej przed tą datą w zasadzie stosuje się już przepisy w brzmieniu nadanym tą nowelą. Wyjątek wynika z art. 10 ust. 2 noweli. Ustawodawca więc w stosunku do dawnych hipotek kaucyjnych, tj. istniejących w dniu 20 lutego 2011 r. – z wyjątkiem przepisów dotyczących rozporządzenia zwolnionym miejscem hipotecznym - przyjął zasadę bezpośredniego działania

przepisów nowych, co nie dotyczy jednak hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą. W tym zakresie bowiem obowiązuje zasada dalszego działania dawnej ustawy.

Podniósł, że istota sporu sprowadza się do oceny, czy w sprawie zachodzi podstawa do wykreślenia hipotek ustanowionych przed dniem 20 lutego 2011 r. Podkreślił, że hipoteka jest prawem na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości; jest ustanawiana na zabezpieczenie oznaczonej wierzytelności pieniężnej. Akcesoryjność hipoteki polega na tym, że prawo to nie ma samodzielnego charakteru, jest ściśle związane z wierzytelnością i istnieje tylko o tyle, o ile istnieje wierzytelność, którą zabezpiecza (art 65 i 68 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707, dalej: „u.k.w.h.”).

Uznał, że jeżeli dla ustanowienia hipoteki umownej konieczne jest oświadczenie właściciela wierzytelności w formie aktu notarialnego (art. 245 § 1 i 2 k.c.), to dla wykreślenia wystarczający jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). Przepis ten nie określa jednak treści tego dokumentu. W sprawie choć taki dokument został złożony przez wnioskodawcę, jednakże budzi wątpliwości jego treść.

Wskazał, że w sprawie ma zastosowanie także art. 94 u.k.w.h. w aktualnym brzmieniu, które jest odmienne od obowiązującego do dnia 20 lutego 2011 r. Poprzednio przepis przewidywał, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Skutek ten następował *ipso iure*, niemniej zagadnieniem odrębnym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości obciążonej, że wierzytelność wygasła. Oczywiście z chwilą wygaśnięcia wierzytelności w zasadzie kończyła swój byt prawny hipoteka zabezpieczająca tę wierzytelność. Najbardziej doniosły wyjątek dotyczył hipoteki kaucyjnej obecnie już nieobowiązującej. Hipoteka ta w zasadzie bowiem nie wygasła wraz z wygaśnięciem zabezpieczonej wierzytelności, jeżeli

z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości inne wierzytelności (art. 102 ust 2 *in principio* u.k.w.h.). Istniała w zasadzie tak długo jak istniał rzeczony stosunek prawny. Artykuł 94 u.k.w.h. nie miał zastosowania do hipoteki kaucyjnej z uwagi na brak domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności (art. 71 u.k.w.h. obowiązujący do dnia 20 lutego 2011 r.).

Według obecnego brzmienia art. 94 u.k.w.h. wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Niemożność powstania kolejnych wierzytelności z danego stosunku prawnego może wynikać z aktu ustanawiającego hipotekę, który stwierdza, że zabezpieczeniem objęte jest tylko jedno roszczenie i w takim wypadku przesłanka niemożliwości powstania kolejnej wierzytelności jest spełniona już w chwili ustanowienia hipoteki. Hipoteza normy wynikającej z art. 94 u.k.w.h. jest spełniona także wtedy, gdy strony wiąże stosunek prawny, z którego mogą powstać kolejne, lecz nie podlegające zabezpieczeniu hipoteką wierzytelności.

Podkreślił przy tym, że jeżeli z aktu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki nie wynika, czy mogą z danego stosunku prawnego powstać kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu, to do wykreślenia hipoteki - poza dowodem wygaśnięcia wierzytelności - konieczne jest zgodnie z art. 31 u.k.w.h. oświadczenie wierzyciela w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie to, według jego oceny, stanowi wtedy podstawę wpisu wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej. Wskazał, że na wnioskodawcy domagającym się wykreślenia hipoteki spoczywa ciężar wykazania odpowiednimi dokumentami, w rozumieniu art. 31 u.k.w.h. wygaśnięcia wierzytelności, dla zabezpieczenia której hipoteka została ustanowiona. Jeżeli dłużnik spłacił zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność, jest uprawniony do otrzymania od wierzyciela pokwitowania, także w szczególnej formie (art. 462 § 1 i 2 k.c.). Ponadto, wierzyciel obowiązany jest w takiej sytuacji do dokonywania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki (art. 100 u.k.w.h. w zw. z art. 94 u.k.w.h.).

Jeżeli jednak wierzyciel odmówi wydania potwierdzenia wygaśnięcia wierzytelności w formie określonej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. lub gdy istnieje spór na

tym tle, dłużnikowi służy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h. w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Wobec faktu, że wierzyciel nie umożliwił wykreślenia przedmiotowych hipotek (art. 100 u.k.w.h.) za trafne uznał stanowisko Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku.

Dodatkowo zauważył, że umowa pożyczki zawarta dnia 22 listopada 2005 r. na kwotę 100 000 euro została zawarta pomiędzy H. G. i D. G.-G. jako pożyczkodawcami, a „P.” sp. z o.o. w Ż. jako pożyczkobiorcą, a w akcie notarialnym z dnia 5 czerwca 2006 r. pożyczkobiorca ustanowił hipotekę łączną kaucyjną do wysokości 104.000 euro i została ona ustanowiona na rzecz H. G. i D. G.-G. Pozostałe hipoteki zostały ustanowione w kwotach: 312.000 Euro - na zabezpieczenie pożyczki w wysokości 300.000 Euro; 67.600 Euro - na zabezpieczenie pożyczki w wysokości 60.000 Euro; 850.000 zł - na zabezpieczenie pożyczki w wysokości 817.059 zł; 2008.000 Euro - na zabezpieczenie pożyczki w wysokości 200.000 Euro.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca; zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i z art. 13 § 2 k.p.c., oraz w zw. z art. 516 k.p.c., a także z art. 361 k.p.c. przez brak wskazania przez Sąd Okręgowy podstawy prawnej wydania zaskarżonego postanowienia, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, a także obrazę prawa materialnego, a to art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten wymaga dla dokonania uwzględnienia wniosku o wykreślenie hipoteki, przedłożenia pisemnej „zgody” wierzyciela na wykreślenie, natomiast oświadczenie o całkowitej spłacie (wraz z odsetkami) wierzytelności zabezpieczonych hipotekami złożone przez wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym jest niewystarczające dla dokonania wykreślenia hipotek.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie wniosku, tj. wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd w Ż. o nr KW ...14940/0 hipotek w kwotach 312.000 euro, 67.600 euro, 104.000 euro, 850.000 euro i 208.000 euro, ewentualnie uchylenie

zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uchybienie przez sąd drugiej instancji unormowaniu zawartemu w art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia nie odpowiadającego wymaganiom, może wyjątkowo wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, LEX nr 1229815). W orzecnictwie utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, LEX nr 1227409, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, LEX nr 54362, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, LEX nr 78271, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Dodać należy, że artykuł 328 § 2 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu kasacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 391 § 1 k.p.c. Zakres tego zastosowania zależy od rodzaju wydanego orzeczenia, oraz od czynności procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, wynikających z zarzutów apelacyjnych, limitowanych granicami kognicji sądu drugiej instancji. Tylko, jeżeli sąd odwoławczy, oddała apelację i orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne, oraz może wtedy wskazać jako podstawę rozstrzygnięcia art. 385 k.p.c. (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938, r. C II 2172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Wbrew zarzutowi skarżącej, uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera takich braków, które uniemożliwiłyby kontrolę kasacyjną, ma wszystkie

konieczne elementy oraz wyjaśnia podstawę prawną wydanego przez Sąd Okręgowy orzeczenia. Innym zagadnieniem, nie podpadającym już jednak pod podstawę naruszenia prawa procesowego, jest trafność rozważań prawnych dotyczących prawa materialnego zawartych w zaskarżonym postanowieniu.

Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Ten ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego oznacza, że organ ten oceniając zasadność wniosku powinien czynić ustalenia na podstawie tych dokumentów, oraz treści księgi wieczystej z chwili złożenia wniosku (por. np. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Innymi słowy, nie jest dopuszczalne, gdyż przekracza kognicję sądu wieczystoksięgowego, dokonanie wpisu na podstawie innych nie dołączonych do wniosku dokumentów lub prowadzenie postępowania dowodowego z osobowych środków dowodowych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183).

Istotą występującego pomiędzy zainteresowanymi sporu jest ocena oświadczenia wierzyciela z podpisem notarialnie poświadczonym, że zostały spłacone w całości pożyczki, które były zabezpieczone przedmiotowymi hipotekami. Wpis (jego wykreślenie - art. 626⁸ § 7 k.p.c.) może bowiem być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 127/09, LEX nr 610183).

Zagadnieniem jest natomiast, czy z treści tego zaświadczenia wynika, jak twierdzi skarżąca, że wierzytelności zabezpieczone hipotekami kaucyjnymi zostały spłacone w całej wysokości i czy na tej podstawie zasadnym jest ich wykreślenie. Z tego względu wykładni wymagało (czego brak) oświadczenie wierzyciela z dnia 12 listopada 2012 r. w powiązaniu z treścią aktu notarialnego z dnia 5 czerwca 2006 r. w kierunku udzielenia odpowiedzi, czy objęte żądaniem hipoteki kaucyjne zabezpieczać miały tylko kapitał pożyczek i należne od niego odsetki, czy też ewentualne inne wierzytelności wynikłe z nawiązanych stosunków prawnych.

Z istoty hipoteki kaucyjnej wynika, że zabezpiecza ona wierzytelność, której wysokość nie jest jeszcze ustalona. Wpis określonej hipoteki kaucyjnej oznacza najwyższą sumę odpowiedzialności rzeczowej. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 2 maja 1960 r., (4 CR 1028/59, niepubl.) wyjaśnił, że zapłata całej sumy wymienionej we wpisie hipoteki uzasadnia wykreślenie tej hipoteki, bowiem skutkuje wygaśnięciem wierzytelności z danego stosunku prawnego, w każdym razie w takim zakresie, w jakim wierzyciel w wyniku wpisu hipoteki może jej dochodzić z nieruchomości. Także w wypadku wystawienia przez wierzyciela pokwitowania stwierdzającego zapłatę całego długu, nie budzi wątpliwości wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności. Tego rodzaju pokwitowanie, sporządzone w odpowiedniej formie, jest zatem wystarczające do wykreślenia hipoteki (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2008 r., V CSK 400/07, LEX nr 610184).

W innych wypadkach, wykreślenie hipoteki kaucyjnej z powołaniem się na wygaśnięcie wierzytelności, którą zabezpieczała, w wyniku zapłaty długu, wymaga stwierdzenia rzeczywistej wysokości tej wierzytelności, a następnie porównanie jej z udokumentowaną spłatą zadłużenia. Skoro dokument wystawiony przez wierzyciela potwierdzał w istocie wygaśnięcie całych wierzytelności zabezpieczonych objętymi przedmiotem postępowania hipotekami (kapitałów i odsetek), gdyż potwierdzał spłaty całości pożyczek, to mógłby być uznany w okolicznościach sprawy za bezzasadny zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 u.k.w.h. tylko wtedy, gdyby można uznać, że stosunek prawny wynikający z tego typu czynności prawnej nie wygasł na skutek takiej zapłaty.

Artykuł 94 u.k.w.h. wyraża zasadę akcesoryjności hipoteki w stosunku do wierzytelności, którą zabezpiecza, w takim zakresie, w jakim hipoteka jest uzależniona od zabezpieczonej wierzytelności. To oznacza, że wygaśnięcie hipoteki na podstawie tego przepisu dotyczy wszystkich przypadków wygaśnięcia wierzytelności, niezależnie od przyczyny, czy to na skutek zaspokojenia interesu wierzyciela, czy wygaśnięcia mimo niezaspokojenia. Do wygaśnięcia hipoteki nie jest potrzebny wpis jej wykreślenia w księdze wieczystej, nie ma on bowiem, w przeciwieństwie do ustanowienia hipoteki, charakteru konstytutywnego. W interesie właściciela nieruchomości obciążonej leży jednak to, aby wyłączyć

działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Do czasu wykreślenia działa zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemanie prawne istnienia hipoteki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 325/11, LEX nr 1147745).

Trafnie w literaturze podniesiono, że niemożność powstania kolejnych wierzytelności z danego stosunku prawnego może wynikać z treści aktu ustanawiającego hipotekę, który stwierdza, że zabezpieczeniem objęte jest tylko jedno lub oznaczone roszczenia. W takim wypadku przesłanka niemożności powstania kolejnej wierzytelności jest spełniona już w chwili ustanowienia hipoteki. Gdyby więc po dokonaniu wykładni oświadczenia wierzyciela z dnia 12 listopada 2012 r. z uwzględnieniem także kontekstu sytuacyjnego okazało się, że przedmiotowe hipoteki kaucyjne zabezpieczać miały tylko roszczenie o ich zwrot, wraz z należnymi odsetkami i w rezultacie, iż po spełnieniu tych świadczeń wygasły te stosunki prawne, to na nowo należałoby rozważyć kwestię zasadności wniosku.

Ze wskazanych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.