

Sygn. akt I CSK 326/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z wniosku M. L. i K. L.  
przy uczestnictwie Banku [...] o wpis,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 17 czerwca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania  
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.  
z dnia 7 listopada 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające  
je postanowienie Sądu Rejonowego w T. z dnia  
14 stycznia 2013 r. i przekazuje temu Sądowi sprawę do  
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia  
o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w T. oddalił wnioski M. L. i K. L. o wpis hipoteki umownej oraz o wpis roszczenia o przeniesienie tej hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne. Tym samym podzielił stanowisko referendarza, że możliwe jest ustanowienie tylko jednej hipoteki na zabezpieczenie jednej wierzytelności na jednym przedmiocie hipoteki.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik postępowania Bank [...] wskazując na naruszenie art. 65, 68, 100 oraz 101<sup>1</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. dalej: u.k.w. i h.).

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w T. oddalił apelację uczestnika. Wskazał w uzasadnieniu, że wierzytelność wynikająca z zawartej pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikiem umowy kredytu z dnia 31 lipca 2012 r. została zabezpieczona hipoteką umowną w kwocie 285 900 zł. Wnioskodawcy wnieśli o dokonanie zabezpieczenia tej samej wierzytelności kolejną hipoteką do kwoty 137 850 zł. Sąd Okręgowy uznał za Sądem pierwszej instancji, że uwzględnienie tego żądania jest niemożliwe albowiem nie powstała nowa wierzytelność, która mogłaby podlegać zabezpieczeniu. Zdaniem Sądu Okręgowego art. 65 ust. 1 u.k.w. i h., poza definicją hipoteki, kreuje zasadę szczególności hipoteki polegającą na tym, że dla jednej, tej samej wierzytelności hipotecznej może być ustanowiona tylko jedna hipoteka na jednym przedmiocie hipoteki. Nie można natomiast dla tej samej wierzytelności ustanowić kilku samodzielnych hipotek, choć jedną hipoteką można zabezpieczyć wiele wierzytelności. Odnośnie żądania w zakresie wpisu hipoteki w opróżnione miejsce hipoteczne Sąd Okręgowy wskazał, że oddalenie wniosku łączy się z niedopuszczalnością ustanowienia samej hipoteki.

Uczestnik postępowania Bank [...] złożył skargę kasacyjną na postanowienie sądu drugiej instancji. Zarzucił w niej naruszenie art. 65 ust. 1 u.k.w. i h. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że na jednym przedmiocie hipoteki, dla tej samej wierzytelności, można być ustanowiona tylko jedna hipoteka.

Powołując się tę podstawę uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w T. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie

zaskarżonych orzeczeń i orzeczenie co do istoty przez uwzględnienie w całości wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zajęte w zaskarżonym orzeczeniu stanowisko Sąd Okręgowy wywiódł z przyjętej w art. 65 ust. 1 u.k.w. i h. zasady szczególności hipoteki. Według aktualnego brzmienia tego artykułu, obciążenie nieruchomości hipoteką jest możliwe w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. W ten sposób zasadę szczególności hipoteki art. 65 ust. 1 u.k.w. i h. odnosi się do stosunku prawnego, z którego wynika lub może wynikać zabezpieczana wierzytelność. Wierzytelność powinna być zatem określona przez wskazanie stosunku prawnego, z którego wynika. W związku z tym słusznie uważa się, że nie można zabezpieczyć hipoteką wszystkich wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi. Jeżeli tych wierzytelności jest kilka, muszą one być także określone we wskazany sposób. Poza tym aspektem zasady szczególności hipoteki, na podstawie art. 67 u.k.w. i h. a także przepisów regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych w zakresie wpisów hipotecznych, można przyjąć, iż zasada ta odnosi się także do przedmiotu hipoteki (art. 167 u.k.wih.).

Zarówno treść art. 65 ust. 1 u.k.w. i h., jak i inne przepisy tej ustawy nie dają uzasadnionych podstaw do formułowania zakazu ustanawiania na tej samej nieruchomości kilku hipotek w celu zabezpieczenia tej samej jednoznacznie oznaczonej wierzytelności, przy czym chodzi o wierzytelność wynikającą z tego samego oznaczonego stosunku prawnego. Przeciwnie, zmiany wprowadzone ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r, Nr 131, poz. 1075) skłaniają do wniosku, iż ustanowienie takich hipotek jest możliwe.

Nie sprzeciwia się temu wprowadzona wcześniej, bo z dniem 23 września 2001 r. (ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych Dz. U. Nr 63, poz. 635) regulacja umownej hipoteki łącznej, która polega na ustanowieniu jednej hipoteki zabezpieczającej tę samą wierzytelność ale obciążającej więcej niż jedną nieruchomość (art. 76 ust. 3 u.k.w. i h.). Nie wyklucza

to ustanowienia na tej samej nieruchomości dwóch różnych hipotek mających zabezpieczać tę samą wierzytelność.

W wyniku wspomnianej nowelizacji z 2009 r. został zniesiony podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną. W piśmiennictwie podkreśla się, że związek wierzytelności z hipoteką w obecnym kształcie jest dużo luźniejszy. Po pierwsze, nie musi to być wierzytelność wymagalna, a tym bardziej istniejąca (art. 68 ust. 1 u.k.w. i h.). Może ona powstać dopiero w przyszłości. Ważne jest natomiast aby w chwili ustanowienia hipoteki istniał stosunek prawny, z którego ma wynikać wierzytelność. Dotychczas hipoteka zwykła, w przeciwieństwie do hipoteki kaucyjnej, mogła zabezpieczać jedynie wierzytelność istniejącą.

W związku z oparciem konstrukcji nowej hipoteki na dawnej hipotece kaucyjnej zostało uchylone domniemanie istnienia wierzytelności hipotecznej obowiązującego wobec dawnej hipoteki zwykłej (art. 71 u.k.w. i h.), została dokonana zmiana zakresu zabezpieczenia hipoteką i związane z tym obowiązki wymienienia roszczeń o świadczenia uboczne w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu (art. 69 u.k.w. i h.). Zmiany te, wprowadzone aby służyć potrzebom obrotu, kreują hipotekę jako instytucję bardziej elastyczną, spełniającą funkcję zabezpieczającą. Świadczą o tym także zmiany dopuszczające podział hipoteki ustanowionej na tej samej nieruchomości (art. 68<sup>1</sup> ust. 3 u.k.w. i h.), podział hipoteki łącznej pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami (art. 76 ust. 2 zdanie drugie u.k.w. i h.), podział hipoteki w razie przelewu jednej z wierzytelności hipotecznych (art. 79<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w. i h.). Do repartycji sumy hipotecznej może dojść także w wyniku zastosowania regulacji zawartej w art. 101<sup>9</sup> w zw. z art. 101<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w. i h. Tak może się stać w przypadku częściowego wygaśnięcia hipoteki i rozporządzenia opróżnionym w tej części miejscem hipotecznym, przy czym suma hipoteki przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne będzie wyższa niż suma hipoteki, która wygasła częściowo.

Za dopuszczalnością zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną hipoteką na tym samym przedmiocie bez konieczności partycji zabezpieczenia może przemawiać podnoszony w piśmiennictwie brak normatywnego związku (art. 68 ust. 2 u.k.w. i h.) sumy hipotecznej z wysokością i liczbą zabezpieczonych wierzytelności ani z liczbą lub wartością obciążonych

nieruchomości. Jest to szczególnie istotne w odniesieniu do wierzytelności przyszłych, jak też wierzytelności o wysokości nieustalonej w chwili ustanowienia hipoteki, przy czym do swobodnej decyzji stron należy określenie sumy hipoteki.

Wobec braku ustawowego zakazu, który miałby swe oparcie w treści art. 65 u.k.w. i h., jak również wobec braku innych ustawowych podstaw do konstruowania tego zakazu, od woli stron zależy ustanowienie kilku hipotek na tej samej nieruchomości zabezpieczających tę samą wierzytelność wynikającą z określonego stosunku prawnego. Przyczyny ustanowienia takiego zabezpieczenia mogą być różne. W przedmiotowej sprawie chodziło o zabezpieczenie przed ryzykiem wykorzystania przez właściciela nieruchomości opróżnionego miejsca hipotecznego z pominięciem wierzyciela hipotecznego dysponującego zabezpieczeniem przekraczającym sumę hipoteczną związaną z opróżnionym w części miejscem hipotecznym.

Inną kwestią jest nadmierne zabezpieczenie wierzytelności do którego ma zastosowanie art. 67 ust. 2 zdanie drugie u.k.w. i h.

W podsumowaniu dotychczasowych rozważań należy podzielić prezentowany w piśmiennictwie pogląd, że nie ma przeszkód do zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną hipoteką na tym samym przedmiocie.

Z tego względu Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 zdanie drugie w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zarówno zaskarżone postanowienie Sądu drugiej instancji jak i poprzedzające go postanowienie Sądu Rejonowego w T. oraz przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.