

Sygn. akt IV CSK 509/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. S. i Z. S.
przy uczestnictwie [...] Banku Spółdzielczego w J.
o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 maja 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.
z dnia 27 marca 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Małżonkowie E. i Z. S. złożyli w dniu 31 lipca 2013 r. wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej [...] roszczenia o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 375.000 zł na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wykreśleniu hipoteki do kwoty 300.000 zł ustanowionej na rzecz Banku Spółdzielczego, zabezpieczającej kredyt obrotowy udzielony wnioskodawcom w dniu 24 sierpnia 2011 r.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 r. oddalił wniosek. Wyjaśnił, iż nie mógł on być uwzględniony, dlatego że kwota hipoteki przenoszona jest wyższa od sumy przyrzeczonego opróżnionego miejsca, co jest niezgodne z art. 101¹ u.k.w.h.

Apelację od tego postanowienia wniesioną przez Bank Spółdzielczy Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 27 marca 2014 r. W skardze kasacyjnej Bank zarzucił postanowieniu Sądu Okręgowego naruszenie art. 101¹ ust. 1 i art. 101⁷ u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Institucja rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym unormowana w obowiązujących od 20 stycznia 2010 r. przepisach art. 101¹-101¹¹ u.k.w.h. umożliwia wyłączenie w razie wygaśnięcia hipoteki o wyższym pierwszeństwie posuwania się hipotek o niższym pierwszeństwie zgodnie z art. 12 u.k.w.h. w związku z art. 249 § 2 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 207/13). Według art. 101¹ u.k.w.h., właścicielowi nieruchomości w razie wygaśnięcia hipoteki przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, może on rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części. Zgodnie z art. 101¹⁰ u.k.w.h., hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece.

Choć głównym celem ustanowienia przepisów o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym było umożliwienie stronom wyłączenia posuwania się hipotek, powinno się dopuścić rozporządzenie na podstawie tych przepisów opróżnionym miejscem hipotecznym nawet w przypadku wygaśnięcia jedynej obciążającej nieruchomości hipoteki. Jako przemawiający za tym argument wskazano w piśmiennictwie interes właściciela nieruchomości przejawiający się w uelastycznieniu jego prawa. Będzie on mógł w rozpatrywanym przypadku ustanowić hipotekę także na drugim miejscu, a opróżnione pierwsze miejsce zachować na wypadek, w którym udzielenie zabezpieczenia hipotecznego byłoby uzależnione od wpisania hipoteki na pierwszym miejscu (wymaganie takie przewiduje np. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz. U. 2003.99.919 ze zm.).

Sąd Okręgowy oddalając apelację wyjaśnił, że granice wygasłej hipoteki, w których zgodnie z art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h. właściciel nieruchomości jest uprawniony do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, wyznaczają: miejsce (pierwszeństwo), wysokość i waluta. W sprawie na opróżnione miejsce, które powstałoby po hipotece do kwoty 300.000 zł, miała być, stosownie do art. 101⁹ w związku z art. 101¹ ust. 1 i art. 101⁷ u.k.w.h., przeniesiona, w wyniku realizacji roszczenia objętego wnioskiem o wpis, hipoteka do kwoty 375.000 zł, a więc niemieszcząca się we wskazanych granicach. Wpisanie na opróżnione miejsce takiej hipoteki prowadziłoby do pokrzywdzenia innych wierzycieli hipotecznych, których hipoteki są na dalszych miejscach. Jednocześnie nie ma podstaw do podziału hipoteki, której dotyczy wniosek i do przeniesienia na opróżnione miejsce jedynie jej części w wysokości 300.000 zł.

Istotą skargi kasacyjnej Banku jest twierdzenie, że przepisy art. 101¹ ust. 1 i art. 101⁷ u.k.w.h. nie sprzeciwiają się rozporządzeniu przez właściciela nieruchomości opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy tego miejsca, jeżeli - tak jak w niniejszej sprawie - nie ma osób trzecich, które mogłyby zostać przez to rozporządzenie naruszone w swych obciążających nieruchomości prawach. W takim przypadku rozporządzenie na kwotę wyższą niż suma opróżnionego miejsca jest dopuszczalne bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań.

Niewątpliwie wysokość sumy jest elementem wyznaczającym – tak jak przyjął Sąd Okręgowy - granice wygasłej hipoteki. Trafnie również Sąd Okręgowy określił funkcję wymagania, aby rozporządzenie mieściło się w granicach wygasłej hipoteki. Przyznanie w art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h. właścicielowi nieruchomości uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym z zastrzeżeniem wymagania, aby rozporządzenie to mieściło się w granicach wygasłej hipoteki, ma na celu ochronę osób, którym przysługują obciążające nieruchomość prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, przed naruszeniem tych praw. Artykuł 101¹ u.k.w.h. nie wymaga zgody wymienionych osób. Rozporządzenie zaś wykraczające poza granice wygasłej hipoteki mogłoby naruszać te osoby w tych ich prawach przez uszczuplenie możliwości zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości (por. uzasadnienie projektu ustawy ustanawiającej art. 101¹-101¹¹ u.k.w.h.: druk sejmowy Sejmu VI kadencji nr 1562).

W związku z przyznaniem w art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h. właścicielowi nieruchomości uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w granicach wygasłej hipoteki wyłania się jednak istotna kwestia: charakteru prawnego wymagania, aby rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym mieściło się w granicach wygasłej hipoteki; czy wymaganie to ma charakter bezwzględny, czy też takiego charakteru nie ma i dopuszczalne są od niego odstępstwa.

Według jednego reprezentowanego w piśmiennictwie stanowiska, które znalazło wyraz w zaskarżonym postanowieniu Sądu Okręgowego, wymóg rozporządzenia w granicach wygasłej hipoteki ma charakter bezwzględny. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy tego miejsca jest zawsze nieważne. W konsekwencji wniosek o wpisanie na opróżnionym miejscu hipoteki w kwocie wyższej od sumy hipoteki wygasłej podlega oddaleniu zarówno w przypadku ustanowienia na tym miejscu nowej hipoteki, jak i w przypadku przeniesienia na to miejsce hipoteki już obciążającej nieruchomość.

Oddalić należy według tego stanowiska również wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej na podstawie art. 101⁹ zdanie pierwsze u.k.w.h. roszczenia

wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę, gdy kwota hipoteki, która ma być przeniesiona, jest wyższa od sumy hipoteki wygasłej. Wynika to ze znaczenia, jakie art. 101⁹ zdanie drugie u.k.w.h. przyznaje wpisowi do księgi wieczystej roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Omawiane roszczenie wynika z umowy między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości, zobowiązującej właściciela nieruchomości do przeniesienia oznaczonej hipoteki wierzyciela na oznaczone miejsce – w praktyce z reguły wyższe - już wolne lub które zwolni się dopiero w przyszłości. Jako podstawa ujawnienia tego roszczenia w księdze wieczystej wymagany jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, obejmujący co najmniej oświadczenie woli właściciela (art. 32 ust. 2 u.k.w.h.). Wpis – o którego dokonanie może wnosić zarówno właściciel nieruchomości, jak i wierzyciel hipoteczny (art. 626² § 5 k.p.c.) - wywiera doniosły skutek w sferze realizacji ujawnionego roszczenia. Do przeniesienia na przyręczone miejsce hipoteki będącej przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej zbędne są jakiegokolwiek dalsze działania ze strony kontrahentów. Przeniesienie nastąpi z mocy art. 101⁹ zdanie drugie u.k.w.h. z chwilą, gdy przyręczone miejsce stanie się wolne. W rezultacie w takim przypadku późniejszy wpis przeniesienia hipoteki do księgi wieczystej ma znaczenie jedynie deklaratoryjne.

Skoro więc w razie ujawnienia w księdze wieczystej omawianego roszczenia, przeniesienie hipoteki, której ono dotyczy, nastąpi później automatycznie - z chwilą opróżnienia się przyręczonego miejsca, już wniosek o wpis roszczenia i dołączone do niego dokumenty powinny potwierdzać istnienie przesłanek warunkujących przeniesienie hipoteki. Wniosek o wpis roszczenia, gdy kwota hipoteki, która ma być przeniesiona, jest wyższa od sumy hipoteki wygasłej, nie spełnia tego wymagania, i dlatego powinien być oddalony.

Według drugiego bronionego w piśmiennictwie stanowiska, wymaganie, aby rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym mieściło się w granicach wygasłej hipoteki, nie ma charakteru bezwzględny. Nie stoi bowiem na przeszkodzie rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę

wyższą od sumy tego miejsca za zgodą osób, którym przysługują prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, a w pewnych przypadkach, nawet bez zgody tych osób i żadnych innych dodatkowych przesłanek. Za stanowiskiem tym, podzielanym przez Sąd Najwyższy w składzie orzekającym, przemawia funkcja rozpatrywanego wymagania. Jeżeli wymaganie to ma na celu ochronę osób, którym przysługują prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, przed naruszeniem tych praw, to rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy tego miejsca, mogące naruszać te osoby w tych ich prawach - przez uszczuplenie możliwości zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości - należy dopuścić za zgodą tych osób. Podnosi się także, że taki rezultat, jak wynikający z rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy tego miejsca, właściciel nieruchomości mógłby osiągnąć niewątpliwie również przez, najpierw, ustanowienie nowej hipoteki na opróżnionym miejscu lub przeniesienie na nie istniejącej hipoteki, w granicach hipoteki wygasłej, a następnie, podwyższenie sumy ustanowionej lub przeniesionej hipoteki za zgodą osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym (art. 248 § 2 k.c.). Nie ma dostatecznych racji, aby za zgodą tych samych osób nie dopuścić rozwiązania mniej skomplikowanego, a dającego taki sam rezultat.

Konsekwentnie, uwzględniając cel analizowanego wymagania, rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym w kwocie wyższej od sumy tego miejsca powinno być dopuszczone nawet bez zgody osób, mających prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, w przypadkach, w których rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym pozostaje bez wpływu na prawa tych osób, jak np. w przypadkach objętych zastosowaniem art. 1000 § 2 i 3 k.p.c.).

Zgoda osób, którym przysługują obciążające nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, na rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym przez przeniesienie na nie hipoteki na kwotę wyższą od sumy opróżnionego miejsca, gdy rozporządzenie to mogłoby naruszać te osoby w tych ich prawach przez uszczuplenie możliwości zaspokojenia się

z sumy uzyskanej ze sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, stanowi przesłanką skuteczności tego rozporządzenia. Mimo to zgoda osób, którym przysługują obciążające nieruchomość prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, jest konieczna także do ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie na podstawie art. 101⁹ zdanie pierwsze u.k.w.h. roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę, gdy kwota przenoszonych hipoteki jest wyższa od sumy hipoteki wygasłej i wskutek tego mogłoby dojść do naruszenia osób, którym przysługują obciążające nieruchomość prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, w tych ich prawach. Jest to konsekwencją przyjętego w art. 101⁹ zdanie drugie u.k.w.h. rozwiązania, zgodnie z którym przeniesienie hipoteki stanowiącej przedmiot roszczenia wpisanego do księgi wieczystej następuje z chwilą zwolnienia się przyrzeczonego miejsca, bez potrzeby jakichkolwiek dalszych działań ze strony kontrahentów. Jeżeli hipoteka przechodzi na przyrzeczone miejsce w określonej późniejszej chwili bez potrzeby jakichkolwiek dalszych działań ze strony kontrahentów, to już wniosek o wpis do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki i dołączone do wniosku dokumenty powinny potwierdzać istnienie przesłanek warunkujących przeniesienie hipoteki z tą chwilą. W poruszonym przypadku zgoda osoby trzeciej powinna być wyrażona w dokumencie z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 2 u.k.w.h.).

Ograniczony zakres kognicji w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) niewątpliwie zmniejsza możliwości sądu dokonywania wykładni czynności prawnych powołanych we wniosku o wpis (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, i 10 października 2014 r., III CSK 264/13). Dotyczy to m.in. ustalenia okoliczności decydujących w myśl art. 58 § 3 k.c. o pozostaniu w mocy części czynności prawnej w razie częściowej jedynie jej sprzeczności z ustawą. Na tym tle wyłania się doniosły problem sposobu rozstrzygnięcia przez sąd wniosku o wpis w księdze wieczystej na opróżnionym miejscu hipoteki w kwocie wyższej od sumy hipoteki wygasłej, gdy brak koniecznej w danym przypadku zgody osób, którym przysługują obciążające nieruchomość prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki.

Przekonuje pogląd, że w takich przypadkach, jak wyżej wskazane, wniosek o wpis ustanowienia lub przeniesienia hipoteki powinien być uwzględniony w części odpowiadającej wygasłej hipotece. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie da się stwierdzić, że w rozpatrywanych przypadkach wniosek o wpis w części odpowiadającej wygasłej hipotece jest niezgodny z prawem. Ewentualne wątpliwości w tej mierze mogą zostać wyjaśnione w postępowaniu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Częściowe uwzględnienie w takich przypadkach, jak wyżej wskazane, wniosku o wpis przeniesienia hipoteki będzie się łączyło z podziałem hipoteki, której wniosek dotyczy; na przeniesioną na opróżnione miejsce i pozostałą na dotychczasowym miejscu. Przeniesienie części hipoteki na opróżnione miejsce jest dopuszczalne (por. w związku z tym art. 68¹ ust. 3 u.k.w.h.).

Analogiczny problem do omawianego wyżej wyłania się także co do sposobu załatwienia wniosku o wpis w księdze wieczystej roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę, gdy kwota przenoszona hipoteki jest wyższa od sumy hipoteki wygasłej i brak koniecznej w danym przypadku zgody osób, którym przysługują obciążające nieruchomość prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki. Problem ten jest różnie rozwiązywany w piśmiennictwie. Na aprobatę zasługuje pogląd, że również złożony we wskazanych okolicznościach wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki powinien być, podobnie jak omawiany wcześniej wniosek o wpis przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce, uwzględniony w części, w jakiej roszczenie to odpowiada sumie hipoteki wygasłej, a w pozostałej części oddalony. Podnoszone w toku dotychczasowego postępowania w sprawie niedostosowanie technicznych regulacji ujawniania w strukturze elektronicznej księgi wieczystej roszczenia wierzyciela o przeniesienie jego hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne nie mogą przesądzać o wyniku wykładni przepisów ustawy. Z uwagi na przyjętą w Konstytucji hierarchię źródeł prawa wykładnia przepisów wykonawczych powinna być dostosowana do ustawy, a nie na odwrót.

W stanie faktycznym sprawy chodzi o przeniesienie hipoteki łącznej na opróżnione miejsce hipoteczne, a powołany w ramach podstaw kasacyjnych, oprócz art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h., także art. 101⁷ u.k.w.h. dotyczy czego innego. Odnosi się do rozporządzenia opróżnionym miejscem wskutek zwolnienia spod obciążenia nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki łącznej; potwierdza stosowanie się w takim przypadku, w celu usunięcia ewentualnych wątpliwości w tym względzie, ogólnej, wynikającej z art. 101¹ u.k.w.h. normy dopuszczającej rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym do wysokości sumy hipoteki.

Ze względu na zasadność podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h., z którym w ścisłym związku pozostaje art. 101⁹ u.k.w.h., dotyczący wpisu do księgi wieczystej roszczenia, o jakie chodzi we wniosku wszczynającym postępowanie w sprawie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹³ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.