

Sygn. akt II Ca 165/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2014r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - SSO Janusz Kasnowski (spr.)

Sędziowie - SO Irena Dobosiewicz

SO Aurelia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014 r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku

R. P. i K. P.

z udziałem

Banku (...) S.A. we W.

o wpis w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki

na skutek apelacji wnioskodawczyni K. P. od postanowienia Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 2 stycznia 2014r.

- KW nr (...) (...)

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie i nakazać Sądowi Rejonowemu w Inowrocławiu wpisanie w dziale IV (czwartym) księgi wieczystej nr KW (...) roszczenia wierzyciela Banku (...) S.A. we W. o przeniesienie hipoteki łącznej w kwocie 585 429 zł (pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) wpisanej pod numerem 7 (siódmym), na miejsce hipoteki wpisanej na rzecz tego samego wierzyciela w kwocie 150 000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy) pod numerem 5 (piątym), z chwilą gdy stanie się wolne, w granicach sumy zwolnionej przez to miejsce.

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 165 / 14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 stycznia 2014r. Sąd Rejonowy w Inowrocławiu oddalił wniosek R. P. i K. P. o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w tym Sądzie roszczenia o przeniesienie hipoteki łącznej do kwoty 585 429 zł na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wykreśleniu hipoteki do kwoty 150 000 zł wpisanej pod nr 4.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje – w granicach wygasłej hipoteki – uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym (zgodnie z treścią art.10¹ ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomości. W księdze wieczystej dopuszczalne jest

także ujawnienie roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę. W takim przypadku hipoteka tego wierzyciela uzyskuje przyrzczone miejsce, z chwilą gdy stało się ono wolne (zgodnie z art.101⁹ w/w ustawy). W obu przypadkach, a więc zarówno wniosku o wpis hipoteki w miejsce opróżnione, jak i wniosku o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki w miejsce opróżnione, wpisy są dopuszczalne, gdy wysokość nowej hipoteki nie jest wyższa od dotychczasowej hipoteki. W sprawie przedmiotowej wniosek wierzyciela obejmował wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki w kwocie 585 429 zł na opróżnione miejsce hipoteczne, powstałe po hipotece w kwocie 150 000 zł, co czyniło ten wniosek niedopuszczalnym. Dlatego też Sąd Rejonowy oddalił wniosek – na podstawie art.626⁹ kpc (zaskarżone postanowienie wraz z uzasadnieniem – k.113 i 114).

W apelacji od postanowienia wnioskodawczyni K. P. domagała się jego zmiany poprzez dokonanie wpisu do księgi wieczystej roszczenia zgodnie z treścią wniosku złożonego w sprawie.

Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a dokładniej art.101¹ i art.101⁹ ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że nie pozwalają one na wpis w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki w sytuacji, gdy jej wysokość jest wyższa niż kwota hipoteki, po której wygaśnięciu powstanie opróżnione miejsce hipoteczne (apelacja wnioskodawczyni – k.119).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni znajduje uzasadnienie. Powtórzyć należy za Sądem Rejonowym, że w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości (w sprawie wnioskodawcom) przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym (jak stanowi art.101¹ ust.1 ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece – t.j. Dz.U. z 2013r. poz.707). To oznacza, że wierzyciele mający hipoteki z pierwszeństwem niższym niż hipoteka wygasła, muszą się liczyć z tym, że właściciel zechce skorzystać z rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, gdy częściowo lub w całości wygaśnie hipoteka mająca wyższe pierwszeństwo niż ich prawo. Takie rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym może polegać na ustanowieniu w miejscu opróżnionym nowej hipoteki albo na przeniesieniu na to miejsce za zgodą uprawnionego którejkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość (jak stanowi art.101¹ ust.1 in fine w/w ustawy).Przepis art.101⁹ w/w ustawy dodatkowo dopuszcza możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki w miejsce opróżnione przez inną hipotekę. Jeżeli takie roszczenie zostanie ujawnione w księdze wieczystej, to hipoteka tego wierzyciela zajmie opróżnione miejsce z chwilą, gdy stanie się ono wolne (po wygaśnięciu hipoteki dotychczasowej). Podzielić należy pogląd B. Szwaczyny, że jeżeli miejsce hipoteczne zostało opróżnione tylko częściowo a zwolnione miejsce opiewa na niższą kwotę niż suma hipoteki, której dotyczy zobowiązanie, to nie jest możliwe całkowite przeniesienie hipoteki na nowe miejsce hipoteczne. W takiej sytuacji należy przyjąć, że hipoteka uzyskuje przyrzczone pierwszeństwo w zakresie, w jakim miejsce hipoteczne się zwolniło, zaś w pozostałym zakresie zachowuje pierwszeństwo dotychczasowe (Hipoteka po nowelizacji – komentarz pod redakcją J. Pisulińskiego LexisNexis W - wa 2011 str.493). W ten sposób właściciel nieruchomości może swobodnie decydować o losach opróżnionego miejsca hipotecznego (do wysokości wygaśniętej hipoteki), a jednocześnie nie narusza uprawnień pozostałych wierzycieli hipotecznych, których pierwszeństwo jest równe lub niższe.

W tym stanie rzeczy – w ocenie Sądu Okręgowego - nie ma żadnych racjonalnych podstaw do ograniczenia stosowania art.101⁹ kpc dającego możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę jedynie do tych sytuacji, gdy roszczenie o przeniesienie będzie dotyczyło hipoteki o takiej samej lub niższej wysokości od tej, która wygasła. Ważne jest, by wpis roszczenia do księgi wieczystej został jasno zredagowany, co do granic przejścia hipoteki, a więc wskazywał, że przeniesienie hipoteki (w wyższej kwocie) nastąpi jedynie do wysokości hipoteki, która miejsce opróżniła.

Z tych zasadniczych przyczyn Sąd odwoławczy zmienił zaskarżone postanowienie i nakazał Sądowi Rejonowemu w Inowrocławiu wpisanie w dziale IV (czwartym) księgi wieczystej nr KW (...) roszczenia wierzyciela Banku (...) S.A. we W. o przeniesienie hipoteki łącznej w kwocie 585 429 zł (pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) wpisanej pod numerem 7 (siódmym), na miejsce hipoteki wpisanej na rzecz tego samego wierzyciela w kwocie 150 000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy) pod numerem 5 (piątym), z chwilą gdy stanie się wolne, w granicach sumy zwolnionej przez to miejsce.

W tym konkretnym przypadku zwraca uwagę także fakt, że obie hipoteki ustanowione zostały na rzecz tego samego wierzyciela (banku). To potwierdza słuszne spostrzeżenie wcześniej przywołanego autora komentarza, że art.101⁹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece stwarza także nowe możliwości w przypadku refinansowania. W przypadku posuwania się hipotek, co zakładają aktualnie przyjęte rozwiązania, wierzyciel udzielając kredytu w celu spłaty długu odpowiadającego

wierzytelności zabezpieczonej hipoteką o wyższym pierwszeństwie, może jedynie liczyć na posunięcie się własnej hipoteki. Jeżeli wyprzedza ją więcej niż jedna hipoteka, to zabezpieczenie hipoteczne kredytu refinansowego może nie być dla niego wystarczająco atrakcyjne, bowiem nie daje dostatecznej gwarancji uzyskania zaspokojenia – mimo wygaśnięcia jednej z poprzedzających hipotek. Natomiast przy wykorzystaniu możliwości rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym możliwe jest przypisanie pierwszeństwa hipoteki zabezpieczającej refinansowaną wierzytelność zabezpieczeniu wierzytelności z tytułu kredytu refinansowego. W ten sposób, dzięki możliwości zaciągnięcia zobowiązania do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce i ujawnienia go w księdze wieczystej ze skutkami przewidzianymi w art.101⁹ zd.2 w/w ustawy, wierzyciel może uzyskać większą gwarancję skorzystania z pierwszeństwa wygasłej hipoteki jeszcze przed spłaceniem refinansowanego kredytu (por. B. Szwaczyna – komentarz jw. str.496).

Z tych wszystkich przyczyn Sąd odwoławczy uwzględnił zażalenie wnioskodawczyni i zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w sposób wcześniej opisany (na podstawie art.386f 1 kpc w związku z art.13f 2 kpc).

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem