

UZASADNIENIE

W dniu 19 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku Banku Spółdzielczego Towarzystwa (...) „PA-CO-BANK” w P. i Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Ł. z udziałem A. P. o dokonanie wpisu hipotek przymusowych w dziale IV księgi wieczystej (...), uwzględnił złożony wniosek poprzez dokonanie tam wpisu hipoteki przymusowej do wysokości 6.932.194,80 zł na rzecz Banku Spółdzielczego Towarzystwa (...) „PA-CO-BANK” w P. oraz hipoteki przymusowej do wysokości 3.315.192,90 zł na rzecz Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Ł..

Apelację od powyższych wpisów wywiódł uczestnik postępowania A. P., zaskarżając je w całości i zarzucając im naruszenie art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) poprzez uwzględnienie wniosku o wpis hipotek przymusowych w sytuacji, gdy takie same hipoteki ten sam Sąd wpisał już w księgach wieczystych Nr (...), a Sąd Rejonowy w Pabianicach w księgach wieczystych Nr (...). Skarżący podniósł, że zgodnie z powołanym przepisem wierzyciel może żądać wpisu hipoteki na sumę nie wyższą niż wynikającą z treści dokumentu stanowiącego podstawę do jej wpisu, tymczasem na podstawie tego samego nakazu zapłaty stanowiącego tytuł zabezpieczenia wierzyciele uzyskali już – oprócz zaskarżonych wpisów – także wpisy hipotek w innych księgach w identycznym rozmiarze, wyczerpującym już zakres zabezpieczenia, a ponadto wierzytelność została zabezpieczona także na udziałach uczestnika w spółkach prawa handlowego. Wskazano także, że – zdaniem skarżącego – wpisy dalszych hipotek na podstawie tego samego tytułu zabezpieczenia w identycznym zakresie rażąco naruszają art. 111¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.). W konkluzji autor apelacji domagał się w istocie uchylenia przedmiotowych wpisów, wykreślenia ich z księgi wieczystej i oddalenia wniosku o ich dokonanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlegała oddaleniu.

Skarżący wywodzi, że wnioskodawcy w niniejszej sprawie dążą do uzyskania nadzabezpieczenia dochodzonych przez siebie wierzytelności, a zaskarżone wpisy pozwalają im ten cel osiągnąć, co powoduje, że sumaryczny rozmiar zabezpieczenia przekracza rzeczywistą potrzebę, zaś ewentualna spłata wierzytelności została już w wystarczający sposób zabezpieczona wcześniejszymi obciążeniami hipotecznymi innych jego nieruchomości. W istocie, zarówno w doktrynie prawa, jak i w orzecznictwie rozważano problem zwielokrotnienia zakresu zabezpieczenia hipotecznego do rozmiaru przekraczającego sumę określoną w art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) poprzez obciążenie kilku nieruchomości hipoteką do sumy, na którą powołany przepis zezwala. Szczególnie w postanowieniu z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 47/11, OSNC Nr 7-8 z 2012 r., poz. 95, Sąd Najwyższy podkreślił, że nadzabezpieczenie stwarza dla właściciela obciążonych nieruchomości nadmierną uciążliwość w postaci spadku wartości rynkowej nieruchomości i niemożności uzyskania kredytu, utrudnia też sytuację innych wierzycieli hipotecznych. Art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), który stwierdza, że wierzyciel może na podstawie tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika, wskazuje bowiem tylko na przedmiot obciążenia i oznacza, że żadna z nieruchomości dłużnika nie jest wolna od wpisu hipoteki, nie uprawnia natomiast do wielokrotności zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Sąd Najwyższy zwrócił tam uwagę również na możliwość zabezpieczania określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji, polegającej na obciążaniu odrębnymi hipotekami wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń nie przewyższała sumy wierzytelności. Zasadniczą myślą wyrażoną w powołanym orzeczeniu wydaje się być twierdzenie, że ograniczenia wynikające z art. 68 i 69 oraz ewentualnie z art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) odnoszą się nie do konkretnej hipoteki jako prawa obciążającego daną nieruchomość, ale do całości możliwego do zrealizowania przez wierzyciela zabezpieczenia hipotecznego określonej wierzytelności. Zgodnie z takim poglądem, konsekwentnie należałoby przyjąć, że rolę Sądu wieczystoksięgowego po wpływie wniosku o wpis

hipoteki przymusowej byłoby również ustalenie okoliczności znanych mu urzędowo w rozumieniu art. 228 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a więc tego, czy wierzytelność wnioskodawcy jest już zabezpieczona hipotekami na innych nieruchomościach dłużnika, oraz stwierdzenie, czy sumy tych hipotek nie wyczerpują już łącznie wartości wskazanej w art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.); jak wynika z uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC Nr 7-8 z 2016 r., poz. 81, ustalanie w ten sposób okoliczności faktycznych sprawy w istocie nie wykracza poza kognicję Sądu wieczystoksięgowego, jeśli celem tego miałyby być stwierdzenie, czy zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu. Gdyby ustalono opisane wyżej fakty, należałoby taką sytuację potraktować właśnie jako przeszkodę do wpisania wnioskowanej hipoteki, uzasadniającą oddalenie wniosku, ewentualnie uwzględnienie go jedynie w części, a mianowicie poprzez wpis hipoteki tylko do wysokości różnicy pomiędzy wartością wskazaną w art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) a łączną sumą hipotek obciążających inne nieruchomości dłużnika na podstawie tego samego tytułu oraz oddalenie wniosku w pozostałym zakresie.

Warto jednak zauważyć, że stanowisko przyjęte w powołanym postanowieniu SN skutkuje nałożeniem na wierzyciela, dla którego hipoteka ma być wszakże środkiem skutecznego zabezpieczenia spełnienia należnego mu świadczenia na majątku dłużnika, dodatkowych obowiązków w zakresie dokonania – przed złożeniem stosownego wniosku czy wniosków do Sądu wieczystoksięgowego – rzetelnej i zgodnej z rzeczywistością oceny tego, czy określona nieruchomość bądź nieruchomości mają wartość wystarczającą, aby w razie potrzeby był on w stanie ustanowione zabezpieczenie skutecznie zrealizować. W przeciwnym wypadku łatwo może się zdarzyć, że wierzyciel, dokonując repartycji zabezpieczenia w celu obciążenia kilku nieruchomości dłużnika, a jednocześnie próbując uniknąć nadzabezpieczenia (aby nie narazić się na częściowe oddalenie składanych wniosków o wpis hipotek), będzie wnioskował o obciążenie określonej nieruchomości hipoteką, której suma będzie w rzeczywistości znacznie przewyższać wartość nieruchomości, a innej – hipoteką, której suma będzie o wiele niższa od wartości nieruchomości. Mówiąc inaczej, zasada niedopuszczająca możliwości obciążenia każdej nieruchomości dłużnika hipoteką do sumy pozostającej w granicach wyznaczonych przez art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.) przerzuca na wierzyciela całość ryzyka związanego z ewentualną wzajemną nieadekwatnością sumy hipoteki do wartości nieruchomości, co w praktyce skutkować może nieskutecznością dokonanego zabezpieczenia. W ocenie Sądu odwoławczego przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), zgodnie z którą zawarte w tych unormowaniach ograniczenia sumy hipotecznej odnoszą się nie do konkretnej hipoteki jako prawa obciążającego daną nieruchomość, ale do całości możliwego do zrealizowania przez wierzyciela zabezpieczenia hipotecznego określonej wierzytelności, nie ma oparcia w literalnym brzmieniu powoływanych przez Sąd Najwyższy przepisów, ani też w sformułowaniu art. 110¹ tej ustawy. Na uzasadnienie dokonanej interpretacji o charakterze celowościowym przywołano w cytowanym orzeczeniu negatywne konsekwencje przyjęcia odmiennego stanowiska dla właściciela obciążonych nieruchomości, dla którego nadmierną uciążliwość mógłby stanowić spadek wartości rynkowej nieruchomości i niemożność uzyskania kredytu, jak również ewentualne utrudnienie sytuacji innych wierzycieli hipotecznych, jednak wydaje się, że nie dość wzięto tu pod uwagę słuszne interesy samego wierzyciela, któremu przysługuje uprawnienie do uzyskania zabezpieczenia. Sąd odwoławczy w składzie tę sprawę rozpoznającym nie podziela stanowiska, w ramach którego nadane zostanie przepisom normującym hipotekę przymusową takie znaczenie, którego konsekwencją byłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie dłużnika kosztem wierzyciela zamierzającego za pomocą instytucji hipoteki zrealizować zabezpieczenie swojej wierzytelności. Zauważyć trzeba, że na gruncie realiów niniejszej sprawy właścicielowi nieruchomości, wskazanemu jako dłużnik w stanowiącym tytuł zabezpieczenia nakazie zapłaty, należyta ochronę przed ewentualnym nadzabezpieczeniem gwarantują już te przepisy procedury cywilnej, w ramach których istnieje możliwość rozważenia sytuacji dłużnika i wierzyciela na tle daleko szerszego spektrum możliwych do ustalenia okoliczności. Z art. 492 § 2 zd. II k.p.c. wynika, że ma on prawo wystąpić do Sądu, który wydał nakaz, z wnioskiem o ograniczenie zabezpieczenia; w postępowaniu wszczętym tym wnioskiem Sąd jest kompetentny do przeprowadzenia postępowania dowodowego pod kątem zapewnienia uprawnionemu należytej ochrony prawnej i nieobciążania obowiązanego ponad rzeczywistą potrzebę, w szczególności może czynić ustalenia co do wartości obciążonych nieruchomości i oceniać, czy wierzytelność jest należycie

zabezpieczona wskutek obciążenia ich hipotekami przymusowymi czy też zabezpieczenie to jest nadmierne, a interesy wierzyciela będą wystarczająco chronione mimo zwolnienia niektórych nieruchomości spod zabezpieczenia. Zdaniem Sądu II instancji, dopiero tego rodzaju ustalenia – których nie można wszakże czynić w postępowaniu o dokonanie wpisu w księdze wieczystej – pozwolą stwierdzić, że mamy rzeczywiście do czynienia z nadzabezpieczeniem, natomiast Sąd wieczystoksięgowy nie może zasadnie przyjąć zaistnienia nadzabezpieczenia w sytuacji, gdy kilka nieruchomości dłużnika obciążanych jest hipotekami pozostającymi w granicach wskazanych w art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), jeśli równocześnie zakres jego kognicji nie daje mu podstaw do ustalenia, że dla należytego zabezpieczenia wierzytelności wnioskodawcy wystarczające byłoby obciążenie tylko niektórych z nich, a ich wartość pozwoliłaby na skuteczne zaspokojenie wierzyciela w razie potrzeby.

Z wyżej wyłożonych przyczyn Sąd odwoławczy uważa podniesione w apelacji zarzuty za chybione, choć nie można wykluczyć, że argumentacja taka – w tym dotycząca również zajęcia udziałów skarżącego w spółkach prawa handlowego – mogłaby zostać uwzględniona w postępowaniu dotyczącym ograniczenia zabezpieczenia, w którym Sąd, dzięki swej rozszerzonej w porównaniu ze sprawami wieczystoksięgowymi kognicji, miałby możliwość zbadania, czy rzeczywiście realizowane przez wierzyciela zabezpieczenie nie jest nadmierne ze względu na należyłą ochronę jego interesów i czy dłużnik nie został wskutek tego obciążony ponad potrzebę. Dodać jeszcze można, że nie sposób podzielić tezy autora apelacji o naruszeniu art. 111¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.), zważywszy, że przepis ten nie miał w ogóle zastosowania w rozpoznawanej sprawie, jako że wnioskodawcy nie żądali obciążenia jedną hipoteką przymusową kilku nieruchomości, ale chodziło o wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej tę samą wierzytelność, z której zabezpieczeniem związane były hipoteki uprzednio obciążające inne nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd II instancji oddalił wniesioną apelację.