

Apelujący nie zauważa jednak, że łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest dopuszczalne tylko w wypadkach, w których ustawa wyraźnie na to pozwala, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych (art. 111¹ ukwh). Z tej też przyczyny Sąd I instancji sięgnął do przywołanego przepisu, jest to bowiem jedyna regulacja, na podstawie której wniosek apelującej spółki mógł ewentualnie zostać uwzględniony.

Przepis art. 109 ustawy stanowi co prawda, że wierzyciel może żądać wpisu hipoteki na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Sformułowania tego nie należy jednak interpretować dosłownie. Hipoteka przymusowa nie jest zabezpieczeniem generalnym. Art. 109 ust. 1 ukwh nie wprowadza wyjątku od zasady szczególności hipoteki, czyli wymagania oznaczenia (zindywidualizowania) obciążonej nieruchomości. Omawiane sformułowanie należy interpretować zatem w ten sposób, że wierzyciel generalnie ma swobodę wyboru, którą lub które ze wszystkich nieruchomości należących do dłużnika obciążyć hipoteką przymusową (vide: T. Czech, *Komentarz do art. 109 ukwh*, LexPolonica).

Podkreślić należy, że obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że istnieje już obciążenie hipoteką łączną. Jak słusznie wskazano w doktrynie, wpis hipoteki przymusowej obciążającej kilka nieruchomości wymaga podziału zabezpieczonej należności i wskazania przez wierzyciela wysokości obciążenia każdej nieruchomości osobno (por. m.in. S. Rudnicki, *Komentarz do art. 109 ukwh*, LexPolonica).

Przepis art. 109 ust. 1 należy rozumieć w ten sposób, że wierzyciel może wybrać, na której z nieruchomości stanowiących własność dłużnika ma zostać wpisana hipoteka przymusowa na zabezpieczenie stwierdzone w tytule wykonawczym (lub innym dokumencie mogącym stanowić podstawę wpisu). Może żądać wpisu hipotek przymusowych w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności na różnych nieruchomościach dłużnika, jeżeli dokona repartycji zabezpieczenia (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 218/2004, LexPolonica nr 1917610). Oznacza to, że hipoteka przymusowa obciążająca każdą z nieruchomości dłużnika zabezpiecza inną część wierzytelności, np.

wierzyciel, któremu przysługuje wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym na 150.000 zł, składa wniosek o wpis trzech hipotek przymusowych, każdej na innej nieruchomości dłużnika, w celu zabezpieczenia tej wierzytelności do kwoty 50.000 zł każda (tak trafnie J. Pisuliński, *Komentarz do art. 109 ukwh*, LexPolonica). Zob. też postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 maja 2009 r., I ACz 425/09, LEX nr 1117658 - uprawniony żądający obciążenia kilku nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową (art. 109 w zw. z art. 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece), powinien wskazać we wniosku, w jakiej części wierzytelność ma być zabezpieczona na poszczególnych nieruchomościach.

Warto w tym miejscu odwołać się również do rozważań Sądu Najwyższego, zawartych w uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie V CSK 47/11, LEX nr 1129971, gdzie Sąd Najwyższy zważył, iż art. 109 ukwh wskazuje 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. Nie stanowi więc wyjątku od zasady szczególności hipoteki (art. 65 ukwh). Sąd Najwyższy podniósł, że zabezpieczenie hipoteczne musi dotyczyć wierzytelności oznaczonej (art. 65 ust. 1 ukwh), tj. wierzytelności w ustalonej wysokości, wynikającej z określonego stosunku prawnego. Hipoteka zależy od wierzytelności, którą zabezpiecza (akcesoryjność hipoteki). Należy zatem odwołać się do zasad określonych w art. 65 ust. 1 i 69 ukwh, które znajdują potwierdzenie również w art. 71 i 94 ukwh. Podstawowe znaczenie mają jednak zdaniem Sądu Najwyższego przepisy art. 68 i 69 ukwh, dotyczące zakresu zabezpieczenia hipotecznego. Wynika z nich, że hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelność pieniężną wyrażoną w oznaczonej sumie, a ponadto także roszczenie o nieprzedawnione odsetki oraz przyznane koszty postępowania. Niedopuszczalne jest zatem objęcie zakresem zabezpieczenia wielokrotności sumy wierzytelności. Zauważył Sąd Najwyższy, iż w piśmiennictwie został wyrażony pogląd, że wierzyciel nie może uzyskać przymusowego zabezpieczania tej samej wierzytelności (jej części) za pomocą wielu odrębnych hipotek na poszczególnych

nieruchomościach, a taka zasada wynika pośrednio z art. 111¹ ust. 2 ukwh. Takiej możliwości nie należy jednak wyłączyć, jeżeli zakres zabezpieczenia hipotecznego nie przekroczy pulapu określonego w art. 68 i 69 ukwh. Gdy dłużnik jest właścicielem kilku nieruchomości, wierzyciel uprawniony jest do skutecznego zabezpieczenia hipotecznego na nich swojej wierzytelności w granicach określonych w art. 68, 69 i 109 ukwh. Zarówno przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i po dniu 23 września 2001 r., aprobowana jest w judykaturze i piśmiennictwie praktyka zabezpieczania określonej wierzytelności w drodze tzw. repartycji, polegającej na obciążaniu odrębnymi hipotekami wielu nieruchomości dłużnika, tak jednak, aby suma zabezpieczeń nie przewyższała sumy wierzytelności (Sąd Najwyższy odwołał się tu do swych orzeczeń z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04 i III CK 218/04, niepubl.).

Uwzględnienie wniosku apelującej prowadziłoby natomiast do sytuacji, w której jej wierzytelność byłaby zabezpieczona trzema hipotekami – każda w wysokości równej kwocie wierzytelności, niewątpliwie prowadziłoby to do tzw. nadzabezpieczenia i w konsekwencji zagrożenia interesów dłużników.

Z powyższych względów zarzut naruszenia art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uznać należy za bezpodstawny.

Co się natomiast tyczy zarzutu naruszenia art. 111¹ ukwh, nie kwestionowane jest to, że apelująca spółka nie wniosowała o wpis hipoteki przymusowej łącznej, Sąd Rejonowy odwołał się jednak do tego przepisu, gdyż uwzględnienie wniosku możliwe byłoby jedynie w tej właśnie sytuacji, gdyby dotyczył on wpisu hipoteki przymusowej łącznej.

Nie ma więc racji apelująca zarzucając Sądowi I instancji niewłaściwe zastosowanie wskazanego wyżej przepisu, gdyż w sprawie niniejszej nie znalazł on w ogóle zastosowania, zaś oddalenie wniosku nastąpiło z uwagi na treść art. 109 ukwh w jego rozumieniu powszechnie aprobowanym w orzecznictwie i doktrynie, odmiennym od interpretacji zaprezentowanej przez wnioskodawcę.

W tym stanie rzeczy apelacja z mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. podlegała oddaleniu.

wpiętno:
S 3356
02.07.2012



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność
SEKRETARZ SĄDOWY
F. K.