

Zabezpieczenie wieloma hipotekami tej samej wierzytelności

*Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2015 r.
(I CSK 326/14)*

Nie ma przeszkód do zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną hipoteką na tym samym przedmiocie.

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

I. Problem prawny rozstrzygany przez SN. Ocena stanowiska SN

Omawiane orzeczenie wydane zostało w związku z postępowaniem wieczystoksięgowym, w ramach którego wnioskodawcy (klienci banku) złożyli wnioski o wpis na rzecz banku hipoteki umownej dla zabezpieczenia pewnej wierzytelności, choć w księdze wieczystej ujawniona została już wcześniej hipoteka na rzecz tego samego banku dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności. Sądy obu instancji odmówiły dokonania takiego wpisu z powołaniem się na zakaz ustanawiania większej liczby hipotek na tym samym przedmiocie dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności, który miałby wynikać z zasady szczególności hipoteki. Sąd Najwyższy przychylił się jednak do zdecydowanie do najbardziej liberalnego stanowiska, zgodnie z którym zakaz taki w prawie polskim w ogóle nie istnieje, a tym samym ustanowienie i wpis kolejnej hipoteki na tym samym przedmiocie, mimo tożsamości zabezpieczanych wierzytelności, są dopuszczalne. W moim przekonaniu wykładnia przepisów dokonana przez SN nie jest prawidłowa, zaś uzasadnienie omawianego postanowienia pomija istotne zastrzeżenia co do granic swobody stron w odniesieniu do dublowania hipotek¹. Dodatkowo, niezależnie od przyjmowanego stanowiska co do generalnej dopuszczalności takiego działania, pogląd przedstawiony przez SN jest zdecydowanie zbyt szeroki, w szczególności jeżeli miałby zostać odnoszony także do hipotek przymusowych.

II. Wprowadzenie do problematyki

Jakkolwiek jest to chyba pierwsze dostępne orzeczenie SN odnoszące się bezpośrednio do przedstawionej problematyki w kontekście zmian prawa

¹ Celem uniknięcia powtórzeń w dalszej części tekstu używać będę określenia „dublowanie hipotek” jako skrótowego określenia przypadku ustanowienia drugiej (i ewentualnie kolejnych) hipoteki dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności na tym samym przedmiocie majątkowym.