

Sposób powstania hipoteki łącznej

*Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2017 r.
(III CSK 264/16)*

Hipoteka umowna łączna powstaje sukcesywnie wraz z obciążeniem hipotekami kolejnych nieruchomości, zabezpieczających tę samą wierzytelność.

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

I. Stan faktyczny sprawy i rozstrzygnięcie SN. Sąd Okręgowy oddalił wniosek o wpis hipoteki łącznej, opierając się na dwóch okolicznościach. Po pierwsze, ustalił, że doszło do prawomocnego oddalenia wniosku w odniesieniu do innych nieruchomości, które jako współobciążone również objęte zostały oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki łącznej, a dla których księgę wieczystą prowadził inny sąd rejonowy. Zdaniem sądu – z uwagi na istotę hipoteki łącznej jako jednego prawa powstającego z chwilą ujawnienia go we wszystkich księgach wieczystych prowadzonych dla obciążanych nieruchomości – oznacza to, że hipoteka łączna nie może już powstać. Po drugie, sąd ten przyjął, że sam akt notarialny obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki nie jest wystarczającą podstawą wpisu, jeżeli zobowiązanie do ustanowienia hipoteki wynika z innej czynności prawnej. Zdaniem Sądu Okręgowego czynność prawna zobowiązująca do ustanowienia hipoteki wymaga formy aktu notarialnego, zaś brak przedłożenia aktu notarialnego obejmującego ugodę (w której zawarto zobowiązanie do ustanowienia hipoteki) jest przeszkodą do dokonania wpisu.

Sąd Najwyższy¹, orzekając na skutek skargi kasacyjnej wierzyciela, w odniesieniu do pierwszego z tych zagadnień stwierdził, że **hipoteka umowna łączna powstaje sukcesywnie z ujawnieniem jej w kolejnych księgach wieczystych, zaś brak jej wpisu we wszystkich księgach wieczystych nie powoduje nieważności, czy też bezskuteczności, czynności prawnej ustanowienia hipoteki. Co więcej, prawomocne oddalenie wniosku o wpis hipoteki w jednej księdze wieczystej nie stanowi samoistnie przeszkody do jej (późniejszego) ujawnienia w innych księgach wieczystych.**

W odniesieniu do drugiego zagadnienia Sąd Najwyższy orzekł, że umowa o ustanowienie hipoteki jest czynnością prawną wyłącznie rozporządzającą, która nie musi być poprzedzona jakimkolwiek zobowiązaniem, a w związku

¹ Por. także postanowienie SN z 8.12.2017 r. (III CSK 273/16), wydane na gruncie zbieżnego stanu faktycznego (innej księgi wieczystej); zasadniczo oba rozstrzygnięcia są jednakowe, lecz w kilku miejscach występują różnice, jeżeli chodzi o użytą argumentację.