

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CSK 50/08

Hipoteka wpisana na podstawie dokumentów w postaci tytułów wykonawczych w rozumieniu art. 110, 111 u.k.w.h. ma charakter hipoteki kaucyjnej, ponieważ w chwili wpisu nie wiadomo, czy i w jakiej wysokości wierzytelność istnieje.

Wyrażona w glosowanym orzeczeniu teza – gdyby odczytywać ją wyłącznie w kontekście okoliczności faktycznych sprawy, w których ono zapadło, a konkretnie przez pryzmat dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej w tej sprawie – zasługuje na aprobatę. Rzecz jednak w tym, że ma ona walor ogólny, albowiem dotyczy nie tylko nieostatecznej decyzji, ale wszystkich dokumentów z art. 110 i 111 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹. Można jednak zasadnie poddawać w wątpliwość, czy przez wzgląd na tak ukształtowany zakres desygnatów, przedstawiony w komentowanym postanowieniu pogląd daje się zaakceptować w całej rozciągłości, bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Konieczne wydaje się bowiem poczynienie na jego gruncie pewnego istotnego z punktu widzenia praktyki sądowej obwarowania. Przed przejściem do szczegółowych rozważań w kwestii przedstawionego stanowiska podkreślić jeszcze wypada, że zaprezentowana teza wpisuje się w zasadniczo ugruntowany w judykaturze pogląd, zgodnie z którym podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej stanowić mogą wyłącznie tytuły wykonawcze, do których odsyła art. 109 u.k.w.h.²

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. (dalej: u.k.w.h.).

² Por.: uchwała SN z 8 listopada 2006 r., III CZP 93/06 (OSNC 2007, nr 7-8, poz. 97); postanowienie SN z 12 maja 2006 r., V CSK 52/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 34);

Przesłanką wyrażonej w analizowanym orzeczeniu konstatacji, iż dokumenty z art. 110 i 111 u.k.w.h. mogą być podstawą wpisu wyłącznie hipoteki kaucyjnej, było przekonanie Sądu Najwyższego, że określone nimi wierzytelności są niepewne tak co do samego faktu ich istnienia, jak co do ich wysokości. Powołane przepisy wymieniają wszakże szereg różnych dokumentów, wśród których w art. 110 u.k.w.h. ustawodawca wskazał na decyzję, chociażby nieostateczną. Mowa tam zatem zarówno o decyzji ostatecznej, jak i nieposiadającej tego waloru. I to właśnie w kontekście decyzji ostatecznej postanowienie Sądu Najwyższego wymaga opatrzenia komentarzem.

Dla zapewnienia poprawności procesu myślowego zmierzającego do odtworzenia normy prawnej określającej podstawy wpisu hipoteki przymusowej zwykłej nie można oczywiście abstrahować od treści art. 65 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 102 ust. 1 u.k.w.h. Zestawienie tych regulacji nie pozostawia wątpliwości, że dokument obejmujący wierzytelność określoną nie może stanowić podstawy wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej, dając jednocześnie co do zasady podstawy do dokonania konstytutywnego wpisu hipoteki przymusowej zwykłej. W ocenie autora niniejszego opracowania wskazać można szereg argumentów dających podstawy do przyjęcia, iż tak właśnie rzecz się ma w odniesieniu do decyzji ostatecznej określającej wierzytelność pieniężną.

Decyzję ostateczną definiuje art. 16 § 1 k.p.a. jako rozstrzygnięcie, od którego nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji. Podobnie stanowi art. 128 zd. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa³, zgodnie z którym ostateczne są decyzje, od których nie przysługuje odwołanie w postępowaniu podatkowym. Przywołane przepisy przyznają decyzjom ostatecznym cechę trwałości, jako rozstrzygnięciom stanowiącym definitywne załatwienie sprawy⁴. Implikacją takiego stanu rzeczy jest, iż objęty tą decyzją stosunek prawny wiąże strony

uzasadnienie uchwały SN z 28 października 2004 r., III CZP 33/04 (OSNC 2005, nr 3, poz. 43); postanowienie SN z 22 czerwca 2005 r., III CK 675/04, (niepubl.); postanowienie SN z 13 kwietnia 2005 r., V CK 547/04 (niepubl.); postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2004 r., II CK 274/04 (niepubl.).

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.

⁴ Por. wyrok NSA w Warszawie z 15 lipca 1998 r., II SA 730/98 (niepubl.).

postępowania oraz organ⁵. Jakkolwiek to trwałość decyzji ostatecznej stanowi atrybut determinujący charakter objętych nią należności, zaakcentowania wymaga nadto kolejna jej właściwość, jaką jest wykonalność (por. art. 130 § 1 *a contrario* k.p.a.). Ubocznie zauważyć trzeba, iż co prawda kwestia ta była normowana diametralnie odmiennie na gruncie kodeksu postępowania administracyjnego i ordynacji podatkowej aż do momentu wejścia w życie ustawy z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw⁶, mocą której wprowadzono do ordynacji podatkowej w szczególności przepis art. 239a, zmieniający funkcjonującą poprzednio w obrębie tego aktu prawnego zasadę względnej suspensywności odwołania, tym niemniej również w dacie wydania powołanego postanowienia nie było podstaw do zrównania decyzji ostatecznej i nieostatecznej, jako że tej ostatniej nie przysługiwała – i, zgodnie z powołanymi już unormowaniami, nie przysługuje – immanentnie powiązana z walorem ostateczności trwałość.

Nie ma tu oczywiście znaczenia kwestia istnienia ram prawnych pozwalających na podważenie takiej decyzji, bowiem są to środki wyjątkowe o charakterze nadzwyczajnym, takie zaś przewiduje również kodeks postępowania cywilnego w odniesieniu do orzeczeń prawomocnych i wykonalnych, a bez względu na to tytuły wykonawcze regulowane kodeksem postępowania cywilnego (art. 776 zd. 2 w zw. z art. 777 § 1 i 3) zaliczone zostały przez ustawodawcę do dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej. W związku z powyższym odniesieniem konieczne jest poczynienie uwagi natury porządkowej, a mianowicie brak jest, rzecz jasna, podstaw prawnych upoważniających do konstatacji, jakoby dokumenty stanowiące podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej miały posiadać wszelkie, czy też jakiegokolwiek cechy tytułu wykonawczego określonego przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Wskazanie podstaw wpisu tego obciążenia dokonane zostało bowiem poprzez kazuistyczne powołanie ich w ramach wyliczenia mającego charakter zamknięty. W konsekwencji nieposiadanie przez taki dokument, o ile nie jest to tytuł wykonawczy normowany przepisami kodeksu

⁵ Por. wyrok WSA w Warszawie z 23 stycznia 2008 r., I SA/Wa 1414/07 (niepubl.).

⁶ Dz.U. Nr 209, poz. 1318.

postępowania cywilnego, wszystkich lub niektórych cech tytułu wykonawczego określonego w kodeksie postępowania cywilnego, nie ma co do zasady jakiegokolwiek znaczenia, jeśli tylko dokument ten uznany został z wyraźnej woli ustawodawcy za stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej. Tak więc – co należy tu bardzo wyraźnie zaakcentować – czynione w ramach niniejszego opracowania odniesienia do tytułu wykonawczego regulowanego procedurą cywilną mają charakter wyłącznie pomocniczy; w tym mianowicie znaczeniu, że zmierzają jedynie do wykazania, iż pewne mechanizmy prawne funkcjonujące w obrębie decyzji ostatecznej nie pozwalają na wyeliminowanie jej z katalogu podstaw wpisu hipoteki przymusowej zwykłej, skoro analogiczne regulacje znajdujące zastosowanie w odniesieniu do rzeczonoego tytułu wykonawczego nie przekreślają faktu, że stanowi on – z wyraźnej woli ustawodawcy wyrażonej w art. 109 u.k.w.h. – podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej. Dokonywanie takich odniesień w innym kontekście byłoby nieuprawnione – z uwagi na brak stosownego unormowania w tej materii.

Odnosząc się kolejno do przewidzianej przykładowo w art. 152 § 1 k.p.a. możliwości wstrzymania wykonalności decyzji ostatecznej, która to okoliczność została przez SN w postanowieniu z dnia 12 maja 2006 r., V CSK 52/06⁷ podniesiona do rangi argumentu przemawiającego za stanowiskiem, że decyzja taka nie może stanowić samodzielnie podstawy wpisu hipoteki przymusowej zwykłej, wskazać trzeba, iż instytucja ta ma charakter nadzwyczajny, a przewidziana została również na gruncie kodeksu postępowania cywilnego (art. 172, art. 388, art. 414 zd. 2), znajdując zastosowanie także do określonych tam tytułów wykonawczych. Po wtóre, decydująca jest tu i tak – w kontekście ustalenia oznaczonego lub nieoznaczonego charakteru należności objętej decyzją ostateczną – trwałość, która sprawia, że wynikająca z tego rozstrzygnięcia wierzytelność nie może być zabezpieczona hipoteką kaucyjną (art. 102 ust. 1 *a contrario* u.k.w.h.).

Ponadto postępowanie dotyczące wpisu hipoteki przymusowej zwykłej nie jest – jako że nie istnieje adekwatne i konieczne zarazem powiązanie normatywne w tym zakresie – elementem postępowania egzekucyjnego.

⁷ OSNC 2007, nr 2, poz. 34.

Sąd wieczystoksięgowy, a tym bardziej referendarz sądowy, nie jest organem egzekucyjnym w rozumieniu art. 20 i 21 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁸, i w konsekwencji – przy uwzględnieniu braku stosownego unormowania – nie posiada uprawnień do podejmowania jakichkolwiek czynności egzekucyjnych w postępowaniu normowanym przepisami tej ustawy. Czynnościami egzekucyjnymi są bowiem, zgodnie z art. 1a pkt 2 u.p.e.a., określone czynności podejmowane właśnie przez organ egzekucyjny. Trudny do zaakceptowania byłby w tym kontekście przytoczony i zaprobowany jako argument przemawiający za zasadnością zajętą przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 listopada 2006 r., III CZP 93/06⁹ stanowiska pogląd, że ustanowienie hipoteki przymusowej jest formą prowadzenia egzekucji. Postępowanie wieczystoksięgowe o wpis hipoteki przymusowej nie może być przecież utożsamiane z wszczęciem egzekucji¹⁰, a nie można także traktować go jako szeroko rozumianego środka egzekucyjnego¹¹. Podzielając to przekonanie, należy z całą mocą uwypuklić brak normy prawnej przewidującej tego typu powiązanie w obrębie postępowania w sprawie o wpis hipoteki przymusowej zwykłej i postępowania egzekucyjnego. Żaden przepis nie warunkuje uwzględnienia wniosku o wpis tej hipoteki od wszczęcia postępowania egzekucyjnego w sprawie należności objętej dokumentem stanowiącym podstawę jej wpisu. Marginalnie wypada zauważyć, że wydany w trybie przepisów kodeksu postępowania cywilnego tytuł wykonawczy będzie stanowił podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej niezależnie od tego, czy wierzyciel złożył już – i w czy w ogóle złoży – wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego o objętą nim należność. Szczególnego zaakcentowania wymaga jednocześnie, że kwestia ta – zgodnie z art. art. 626⁸ § 2 *a contrario* k.p.c. – nie jest, a co więcej, nie może być, przedmiotem badania w postępowaniu o wpis tego ograniczonego prawa

⁸ Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 ze zm. (dalej: u.p.e.a.).

⁹ OSNC 2007, nr 7-8, poz. 97.

¹⁰ J. Pisuliński, *Glosa do uchwały SN z 18 maja 1995 r., III CZP 63/95*, Rejent 1996, nr 2, s. 114.

¹¹ A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2000, nr 6, s. 145; patrz również powołane tam, a prezentowane zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie, stanowisko przeciwne.

rzeczowego. Przedstawione konstatacje uzasadniają przekonanie, że konieczne jest wyraźne odróżnienie postępowania zmierzającego bezpośrednio do zaspokojenia z przedmiotu hipoteki przymusowej i postępowania wieczystoksięgowego o wpis tego obciążenia. Nie sposób chyba w konsekwencji formułować jakiegos generalnego wymogu legitymowania się przez wnioskującego o wpis hipoteki przymusowej zwykłej tytułem wykonawczym¹² – a konieczne jest odniesienie się w tym przedmiocie jedynie do wyraźnych regulacji normatywnych.

Nie bez znaczenia dla czynionych tu rozważań pozostaje fakt, iż przepisy prawa znajdujące się poza obrębem ustawy o księgach wieczystych i hipotece znajdują zastosowanie w sprawie o wpis hipoteki przymusowej jedynie w związku z poczynionymi odesłaniami, umiejscowionymi wyłącznie w art. 109 ust. 1 (w odniesieniu do tytułu wykonawczego) i w art. 110 (co do decyzji oraz co do zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji). Przyjąć należy, iż zakres tego odesłania nie jest szerszy, aniżeli daje się wyprowadzić z jego celu i z normowanego w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakresu kognicji w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej. Podkreślić też trzeba, iż odesłanie do przepisów o postępowaniu egzekucyjnym dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy wpis hipoteki przymusowej nastąpić ma na podstawie tytułu wykonawczego, natomiast w sferze decyzji, chociażby nieostatecznej (a więc tak ostatecznej, jak i nieostatecznej) – jako podstawy wpisu – ustawodawca odsyła jedynie do przepisów szczególnych przewidujących sytuacje, kiedy to decyzja stanowić może podstawę wpisu hipoteki. Będą to w szczególności art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych¹³, art. 35 § 2 pkt 1 ordyn. podatk., art. 49a ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych¹⁴, art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu

¹² Wymóg legitymowania się przez wnioskodawcę w sprawie o wpis hipoteki przymusowej zwykłej tytułem wykonawczym wydanym w postępowaniu sądowym albo administracyjnym sformułował jednak – i to właśnie z powołaniem się na fakt, iż co do zasady taki tylko dokument może inicjować wszczęcie egzekucji – Sąd Najwyższy w cytowanej już uchwale z 8 listopada 2006 r., III CZP 93/06.

¹³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2009 r. Nr 205, poz. 1585 ze zm.

¹⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r. Nr 14, poz. 92 ze zm.

prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości¹⁵, art. 141 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁶, art. 49 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹⁷. Analiza powołanych przepisów nie pozostawia wątpliwości, że ustawodawca pominął tam kwestię rodzaju hipoteki przymusowej. Co jednak istotne, w świetle treści art. 26 ust. 2 ustawy systemowej, art. 35 § 2 pkt 1 ordyn. podatk., art. 49 a ust. 2 i 3 ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, jak też art. 141 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 49 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami należy przyjąć, że w przepisach tych ustawodawca nie rozstrzyga nawet tego, czy podstawą wpisu będzie decyzja ostateczna, czy też decyzja, która waloru takiego nie posiada. W trzech pierwszych z ostatnio wymienionych mowa bowiem jedynie o „decyzji doręczonej”. Nie wymaga tymczasem chyba wyjaśnień, iż aby decyzja uzyskała przymiot ostateczności, musi zostać uprzednio co do zasady skutecznie doręczona (rzecz jasna może być to doręczenie zastępcze normowane tak w kodeksie postępowania administracyjnego, jak i w ordynacji podatkowej). Elementem denotacji pojęcia „decyzja doręczona” jest więc w sposób niebudzący wątpliwości decyzja ostateczna. W przypadku zaś, gdy podstawę wpisu stanowić miała będzie decyzja nieostateczna, to z racji wymogu oparcia się przy rozpoznawaniu wniosku o wpis hipoteki przymusowej na decyzji doręczonej, badaniu podlegać będzie również odrębnie ta okoliczność, jako że z mocy powołanych unormowań uzyskała ona przymiot elementu objętego zakresem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Można równocześnie rozważać, czy w razie, gdy podstawę wpisu stanowić będzie miała decyzja ostateczna, fakt jej doręczenia, wynikający *implicite* ze wzmianki o ostateczności tego rozstrzygnięcia, podlega co do zasady odrębnemu badaniu. W każdym razie wyraźne wskazanie na konieczność doręczenia decyzji wiąże się z brakiem zróżnicowania w obrębie tych przepisów na decyzję ostateczną i nieostateczną. Ustawodawca zezwolił w nich zatem na

¹⁵ Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.

¹⁶ Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

¹⁷ Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

dokonanie wpisu hipoteki przymusowej nie tylko na podstawie decyzji ostatecznej, ale również na podstawie decyzji nieostatecznej, pod tym jednak warunkiem, że ta ostatnia została doręczona. Trudno przyjąć, by przez posłużenie się zwrotem „doręczona” ustawodawca chciał wyeliminować decyzję ostateczną. Wystarczyłoby w tym celu posłużenie się zwrotem „decyzja nieostateczna”. Akcent pada więc wyraźnie na wymóg doręczenia decyzji mającej stanowić podstawę wpisu hipoteki. Skoro zaś decyzja ostateczna jest również decyzją doręczoną, konieczne byłoby – o ile ustawodawca miałby na myśli wyłącznie decyzję nieostateczną i jednocześnie wymagał jej doręczenia – użycie określenia „doręczona decyzja nieostateczna”. Zauważyć też trzeba – w odniesieniu do ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych – że tam, gdzie w obrębie tego aktu prawnego ustawodawca chciał uzależnić wpis do księgi wieczystej od stwierdzenia określonych okoliczności decyzją ostateczną, uczynił to wprost, jak w art. 114 ust. 3 i 115 ust. 4 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych. Również na gruncie ordynacji podatkowej ustawodawca niejednokrotnie uzależnia określone skutki prawne decyzji od tego, czy stała się ona ostateczna (por. art. 102 § 1 pkt 1 ordyn. podat.). Brak więc jakichkolwiek podstaw pozwalających racjonalnie wnioskować, iż gdyby prawodawca zechciał ograniczyć na gruncie powołanych ustaw podstawę wpisu hipoteki przymusowej do decyzji nieostatecznej, nie uczyniłby tego w najprostszy możliwy sposób, a więc przez posłużenie się słowem „nieostateczna”. Wspomniane doręczenie decyzji nie będzie jednak podlegało badaniu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis hipoteki przymusowej na podstawie decyzji przewidzianej w art. 141 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 49 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obejmują one – wobec braku zróżnicowania – zarówno decyzję ostateczną, jak i nieostateczną, nie rozstrzygając wszakże rodzaju hipoteki przymusowej, której wpis może zostać dokonany w oparciu o każde z tych rozstrzygnięć. Wyraźnie podkreślić trzeba w tym kontekście, że tam, gdzie ustawodawca chciał zredukować podstawę wpisu hipoteki przymusowej, uczynił to wyraźnie, czego dowodzi treść art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiący wprost i wyłącznie o decyzji ostatecznej. Innym aspektem tego unormowania jest, iż przepis ten w sposób nader oczywisty wskazuje, że decyzja ostateczna stanowi sa-

modzielną podstawę wpisu hipoteki przymusowej. W każdej z pozostałych regulacji analogicznej limitacji brak. Tym samym zarazem ustawodawca nie ograniczył nigdzie podstawy wpisu hipoteki przymusowej wyłącznie do decyzji nieostatecznej. Bez znaczenia jest też kwestia, iż we wszystkich powołanych przepisach stwierdza się, iż należność objęta wymienionymi w nich decyzjami podlega zabezpieczeniu. Niestłusznie Sąd Najwyższy w uchwale z 8 listopada 2006 r., III CZP 93/06¹⁸ twierdził, że wyłącza to możliwość ustanowienia na ich podstawie hipoteki przymusowej zwykłej. Po pierwsze – funkcją hipoteki przymusowej zwykłej jest właśnie zabezpieczenie należności, po wtóre zaś, o zabezpieczeniu mowa również w art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, gdzie jest jednak mowa wyłącznie o decyzji ostatecznej, która to wszakże – o czym mowa była już powyżej – nie może stanowić podstawy wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej. Z powyższych względów za pozbawione doniosłości uznać należałoby rozważania dotyczące wzajemnego stosunku przepisów ustaw szczególnych i ustawy o księgach wieczystych i hipotece z punktu widzenia relacji *lex specialis* – *lex generalis* w kontekście rodzaju hipoteki przymusowej (zwykła, kaucyjna), gdyż taki związek pomiędzy nimi nie zachodzi¹⁹. W konsekwencji przyjąć trzeba, że miarodajne dla ustalenia podstawy wpisu hipoteki przymusowej, w tym dla określenia jej rodzaju, będą każdorazowo wyłącznie rozstrzygające w tych obszarach przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Jednak ani przepis art. 109 u.k.w.h., ani też art. 110 tej ustawy w ogóle nie dotyczy kwestii rodzaju hipoteki przymusowej. Zarówno bowiem w art. 109 u.k.w.h., jak i w art. 111 u.k.w.h., ustawodawca posługuje się wyłącznie określeniem „hipotekę przymusową”, nie precyzując jej rodzaju. Jedyнным przepisem stanowiącym wprost o hipotece przymusowej kaucyjnej jest art. 111 u.k.w.h.

Na uwagę zasługuje przy tym zabieg legislacyjny dokonany w obrębie przepisów art. 110 i 111 u.k.w.h. mocą ustawy z dnia 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz zmianie niektórych innych

¹⁸ OSNC 2007, nr 7-8, poz. 97.

¹⁹ Co potwierdził również, w odniesieniu do art. 26 ust. 3 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 listopada 2006 r., III CZP 93/06 (OSNC 2007, nr 7-8, poz. 97).

ustaw²⁰. W pierwszym z tych przepisów wprowadzono kolejną podstawę (a właściwie podstawy) wpisu hipoteki przymusowej, a mianowicie decyzję, chociażby nieostateczną (czyli zarówno decyzję ostateczną, jak i nieposiadającą tego przymiotu), natomiast do art. 111 u.k.w.h. dodano, tą samą ustawą, już wyłącznie decyzję nieostateczną. Ustawodawca zatem wyraźnie uczynił decyzję ostateczną podstawą wpisu hipoteki przymusowej (art. 110 u.k.w.h.), a zarazem nie zaliczył jej do dokumentów będących podstawą wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej (art. 111 *a contrario* u.k.w.h.). Skoro zaś w obrębie hipoteki przymusowej wyróżnić można wyłącznie hipotekę przymusową zwykłą i kaucyjną, a decyzja ostateczna nie została zaliczona do podstaw wpisu tej ostatniej, natomiast wymieniono ją wśród podstaw wpisu tego obciążenia, to zasadny wydaje się wniosek, że świadomym zamierzeniem ustawodawcy było zaliczenie jej do dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki przymusowej zwykłej.

W każdym razie stosownie do treści art. 110 u.k.w.h. decyzja ostateczna stanowi ponad wszelką wątpliwość podstawę wpisu hipoteki przymusowej. Innymi słowy, już z mocy tego unormowania jest ona samodzielną podstawą ustanowienia przedmiotowego obciążenia. Usiłując rozstrzygnąć, czy można na jej podstawie wpisać hipotekę przymusową zwykłą, czy też kaucyjną, dostrzec należy, iż jakkolwiek art. 111 u.k.w.h. nie wymienia decyzji ostatecznej jako podstawy wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej, to zauważyć też wypada, że nie wskazuje on jednak obecnie w sposób wyczerpujący dokumentów stanowiących podstawę hipoteki przymusowej kaucyjnej. Uwzględniając obecne (w tym zakresie tożsame z funkcjonującym w czasie istotnym dla wygłoszenia głosowanej tezy) brzmienie art. 109, 110 i 111 u.k.w.h. nie da się bowiem wyprowadzić wniosku, by to wyłącznie przepis art. 111 u.k.w.h. decydował o tym, jakie dokumenty stanowią podstawę wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej. Jest tak dlatego, że na skutek nowelizacji dokonanej w obrębie treści art. 110 mocą art. 4. ustawy z dnia 6 września 2001 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw²¹, art. 111 utracił swoje znaczenie – jako przepis wskazujący w sposób wyczerpujący dokumenty dające podstawę do wpisania hipo-

²⁰ Dz.U. Nr 39, poz. 459.

²¹ Dz.U. Nr 125, poz. 1368.

teki przymusowej kaucyjnej. Rozszerzono bowiem wówczas katalog podstaw wpisu hipoteki przymusowej poprzez dodanie w art. 110 u.k.w.h. zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Nie powinno budzić wątpliwości, że dokument taki, analogicznie jak w przypadku wydanego w postępowaniu sądowym postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia czy też wskazanego w tym przepisie postanowienia prokuratora, stanowić może podstawę wpisu jedynie hipoteki przymusowej kaucyjnej, nigdy zaś zwykłej, ponieważ w chwili wpisu nie wiadomo, czy wierzytelność w ogóle istnieje (art. 102 ust. 1). Modyfikacja treściowa art. 110 nie wiązała się wszakże z dokonaniem zmiany w obrębie art. 111 poprzez uzupełnienie treści tego przepisu zarządzeniem zabezpieczenia. Wraz z tą zmianą art. 111 pozbawiony został swojej pierwotnej funkcji, o której mowa powyżej. Potwierdzenie takiego stanu rzeczy przynosi pośrednio treść uzasadnienia projektu ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw²², gdzie to stwierdza się, iż art. 111 u.k.w.h. wskazuje jedynie w sposób niezbyt precyzyjny, kiedy hipoteka przymusowa ma charakter hipoteki kaucyjnej. Pamiętać jednak należy, że przybliżona tu zmiana nastąpiła już po omówionym poprzednio wprowadzeniu decyzji, chociażby nieostatecznej, do treści art. 110 u.k.w.h. z jednoczesnym zaliczeniem do art. 111 u.k.w.h., wskazującego podstawy wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej, już wyłącznie decyzji nieostatecznej. Powyższe rozumowanie, przy uwzględnieniu podkreślonej w cytowanym uzasadnieniu ustawy funkcji art. 111 u.k.w.h., pozwala na w pełni usprawiedliwione zajęcie stanowiska, że do momentu zmiany polegającej na wprowadzeniu do art. 110 zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, przepis art. 111 wskazywał podstawy wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej w sposób wyczerpujący.

Obecnie jednak dla zdekodowania normy prawnej określającej podstawy wpisu hipoteki przymusowej zwykłej niezbędne jest zestawienie przepisów art. 109, 110 u.k.w.h. z uwzględnieniem art. 111 i 110 u.k.w.h. – wszystkich w zw. z art. 102 ust. 1 u.k.w.h. i art. 65 u.k.w.h. Natomiast odczytanie podstaw wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej nastąpić może

²² Dz.U. Nr 131, poz. 1075.

dopiero po rozważeniu osnowy art. 111 u.k.w.h., a ponadto art. 110 u.k.w.h., przy uwzględnieniu treści normatywnej wyrażonej w art. 102 ust. 1 u.k.w.h. Sytuacja przedstawiała się identycznie w stanie prawnym istotnym z punktu widzenia wygłoszenia przez Sąd Najwyższy komentowanej tu tezy.

Zestawienie tych regulacji uzasadnia konkluzję, że hipoteka przymusowa zwykła może zostać wpisana na podstawie tytułów wykonawczych, do których odsyła art. 109 u.k.w.h., jak też, w sytuacjach przewidzianych w przepisach szczególnych (do których odsyła art. 110 u.k.w.h.), w oparciu o ostateczną decyzję administracyjną. Wszystkie pozostałe dokumenty z art. 110 i 111 u.k.w.h. pozwalają, z uwagi na charakter objętych nimi wierzytelności, na wpisanie hipoteki przymusowej kaucyjnej. W ocenie autora niniejszej glosy brak jest *de lege lata* wyraźnych podstaw pozwalających na uzależnianie dopuszczalności uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki przymusowej zwykłej od legitymowania się przez wnioskodawcę tytułem wykonawczym określającym należność objętą decyzją ostateczną, jak też tym samym do uznania, że decyzja taka nie może stanowić samoistnie podstawy wpisu tego rodzaju hipoteki. Łączne rozważenie wszystkich przedstawionych argumentów implikuje konstatację, że decyzja ostateczna jest dokumentem wystarczającym do dokonania wpisu hipoteki przymusowej zwykłej, a stanowisko – wyrażone *implicite* w opatrzonym w niniejszym opracowaniu komentarzem postanowieniu Sądu Najwyższego – zgodnie z którym nie może ona stanowić podstawy wpisu hipoteki przymusowej, pomimo że wymieniona została w takim właśnie celu w art. 110 u.k.w.h., nie jest do końca przekonujące.

Uzupełniająco wskazać należy, że w razie zaakceptowania stanowiska, jakoby decyzja ostateczna nie wystarczała dla dokonania wpisu hipoteki przymusowej zwykłej, a konieczne jest każdorazowo złożenie przez wnioskodawcę tytułu wykonawczego, należałoby uznać, iż decyzja taka nie stanowi w ogóle podstawy wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczyste²³. Wpisanie na jej podstawie hipoteki przymusowej kaucyjnej

²³ Odmienne stanowisko w tej materii, z powołaniem się na uzasadnienie uchwały SN z 28 października 2004 r., III CZP 33/04 (OSNC 2005, nr 3, poz.43) zajął Sąd Najwyższy w powoływanej uchwale z dnia 8 listopada 2006 r., III CZP 93/06. Na marginesie wypada

sprzeciwiałoby się w oczywisty sposób unormowaniu z art. 102 ust. 1 u.k.w.h., skoro hipoteka kaucyjna zabezpieczać może wyłącznie wierzytelności o wysokości nieustalanej. Przepis art. 110 u.k.w.h. w zakresie, w jakim stanowi, iż decyzja ostateczna pozwala na dokonanie wpisu hipoteki do księgi wieczystej, musiałby zostać w konsekwencji uznany za pozbawiony w tej części jakiegokolwiek treści normatywnej. Nadto zaś godzi się zauważyć, że tytuł wykonawczy wystawiony na podstawie decyzji ostatecznej stanowiłby – w zakresie istotnym dla przesądzenia charakteru objętej nią wierzytelności jako oznaczonej (art. 65 ust. 1 *ab initio* u.k.w.h.) – jedynie powielenie poszczególnych elementów jej treści. Wymóg tytułu wykonawczego uznać trzeba byłoby w takich okolicznościach, w kontekście ustanowionej *expressis verbis* przesłanki decydującej o charakterze należności podlegającej zabezpieczeniu hipoteką zwykłą i ustawowych podstaw wpisu hipoteki przymusowej, przynajmniej za niecelowy.

Mgr Piotr Połczyński
Sąd Rejonowy w Kartuzach

zauważyć, że w świetle treści uzasadnienia uchwały z 28 października 2004 r. trudno przyjąć, by Sąd Najwyższy rzeczywiście wygłosił tam pogląd, jakoby decyzja ostateczna stanowić miała podstawę wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej.