

Paulina Kowalska
ORCID: 0000-0002-9857-3768
Uniwersytet Jagielloński

DOI: 10.19195/1733-5779.28.7

Wierzytelność zabezpieczona hipoteką — linia orzecznicza

JEL Classification: K15, K30

Słowa kluczowe: hipoteka, przedawnienie, wierzytelność zabezpieczona hipoteką

Keywords: mortgage, limitation, claim secured by a mortgage

Abstrakt: W orzecznictwie można odnotować rozbieżności odnośnie do oceny, czy dłużnik hipoteczny może znaleźć się w stanie własnego opóźnienia w związku z niespełnieniem w terminie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką czy też dotyczących kwestii oceny przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Te zagadnienie ściśle łączy się z charakterystyką sytuacji prawnej dłużnika hipotecznego i koniecznością ustalenia, czy jest on zmuszony jedynie do „znoszenia” zaspokojenia wierzyciela hipotecznego z jego nieruchomości, czy też powstaje po jego stronie zobowiązanie do spełnienia świadczenia pieniężnego. Ponadto z przedawnieniem ściśle łączy się konieczność ustalenia wzajemnego stosunku art. 77 k.w.h. i art. 104 k.w.h.

Debt secured by a mortgage — case law

Abstract: In the case law, discrepancies can be noted as to whether the mortgage debtor may be in a state of own delay due to failure to meet the mortgage-backed receivables or to assess the limitation period for claims secured by a mortgage. This issue is closely related to the characteristics of the legal status of the mortgage debtor and the need to determine whether he is only forced to “abolish” the mortgage creditor from his property, or whether he is obliged to meet the cash payment. Moreover, from the point of view of limitation, there is a need to establish a mutual relationship between Article 77 and Article 104 of the Land and Mortgage Registers Act.

Wstęp

W polskim systemie prawnym hipoteka jest podstawowym zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości (art. 65 ust. 1) i niektórych prawach dotyczących nieruchomości (art. 65 ust. 2–3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Do hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 1 k.c.) mają zastosowanie przepisy ogólne o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 245–251 k.c.). Trzon regulacji hipoteki znajduje się w art. 65–11¹ k.w.h. Niektóre kwestie zostały uregulowane w innych aktach prawnych¹. Istotną rangę hipoteki w obrocie gospodarczym wyznaczają przede wszystkim wartość i cechy jej przedmiotu, które predestynują hipotekę do zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych o znacznej wysokości i długim terminie płatności (zwłaszcza wierzytelności z tytułu kredytu długoterminowego)².

Jednakże obecnie w orzecznictwie istnieją znaczne rozbieżności w zakresie ustalania przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, a także opóźnienia dłużnika hipotecznego oraz jego wpływu na niespełnienie w terminie wymagalnej wierzytelności. W orzecznictwie można odnotować różnice odnośnie do oceny, czy dłużnik hipoteczny może się znaleźć w stanie własnego opóźnienia ze względu na niespełnienie w terminie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. To zagadnienie ściśle łączy się z charakterystyką sytuacji prawnej dłużnika hipotecznego i koniecznością ustalenia, czy jest on zmuszony jedynie do „znoszenia” zaspokojenia wierzyciela hipotecznego z jego nieruchomości, czy też powstaje po jego stronie zobowiązanie do spełnienia świadczenia pieniężnego.

W myśl art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (to jest do 20 lutego 2011 roku) stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, a do hipotek zwykłych — przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, co dotyczy też hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy³.

Nowelizacja rozróżniła zatem dwa rodzaje hipoteki kaucyjnej, mianowicie hipotekę kaucyjną (tak zwaną samodzielną), samodzielnie zabezpieczającą wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi, oraz hipotekę kaucyjną (tak zwaną niesamodzielną), która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpie-

¹ Zob. też S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2003, s. 13 n.

² A. Jurek-Zbrojska, *Hipoteka i inne zabezpieczenia kredytu na finansowanie inwestycji w nieruchomości*, [w:] *Nieruchomość. Kredyt. Hipoteka*, red. G. Główska, Warszawa 2008, s. 114 n.

³ Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075 — ustawa nowelizująca.

cza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega osobnym normom intertemporalnym⁴.

Przedawnienie

Cywilnoprawna instytucja przedawnienia roszczeń jest jednym z przejawów respektowania przez ustawodawcę skutków upływu czasu w odniesieniu do treści stosunków cywilnoprawnych. Upływ czasu jako zdarzenie prawne niebędące czynnością konwencjonalną stanowi podstawę instytucji określanych zbiorczym mianem dawności⁵. W zależności od tego, z jaką instytucją dawności mamy *in concreto* do czynienia, skutki upływu czasu mogą być różne i wiązać się odpowiednio z: nabyciem lub wygaśnięciem prawa podmiotowego, zmianą treści prawa podmiotowego, osłabieniem takiego prawa ochrony. Na gruncie prawa francuskiego (art. 2219 francuskiego kodeksu cywilnego) wskazano wprost, że przy spełnieniu ustawowych przesłanek upływ czasu może prowadzić nie tylko do nabycia prawa (*prescription acquisitive*), ale też do zwolnienia dłużnika z obowiązku świadczenia (*prescription extinctive*)⁶.

Przedawnieniu podlegają roszczenia cywilnoprawne o charakterze majątkowym (a takim jest zawsze wierzytelność zabezpieczona hipoteką). Przez pojęcie roszczenia należy rozumieć możliwość domagania się od konkretnego podmiotu lub grupy podmiotów określonego zachowania się (działania lub zaniechania). Tym samym przedawnienie roszczenia majątkowego powoduje, że „ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia” — zarzut peremptoryjny (art. 117 § 2 zd. 1 k.c.). Dłużnikowi zatem przysługuje zarzut, który może podnieść przeciwko wierzycielowi, prowadząc do oddalenia powództwa. Jak podnosi S. Rudnicki, ustawowym skutkiem przedawnienia jest bowiem powstanie uprawnienia do uchylenia się od zaspokojenia roszczenia⁷. W efekcie przedawnienia nigdy nie dochodzi do wygaśnięcia roszczenia. Z tego powodu roszczenie przedawnione

⁴ Szerzej zob. T. Czech, *Nowa regulacja hipoteki. Zagadnienia intertemporalne*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 11–12, s. 40, 45; uzasadnienie wyroku TK z 10 lipca 2012 roku, P 15/12, OTK-A 2012/7/77

⁵ A. Wolter, [w:] A. Wolter, J. Ignatowicz, S. Stefaniuk, *Prawo cywilne*, Warszawa 1996, s. 319 n.; B. Kordasiewicz, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2. *Prawo cywilne — część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 565 n.; Z. Radwański, [w:] Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne*, Warszawa 2015, s. 360 n.

⁶ M. Pyziak-Szafnicka, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak Warszawa 2014, art. 117, nb 1.

⁷ J. Ignatowicz, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 1. *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985, s. 799 n.; A. Szpunar, *Uwagi o zrzeczeniu się*, s. 19; M. Pyziak-Szafnicka, *op. cit.*, art. 117, nb 15; P. Machnikowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017, art. 117, nb 8; inaczej P. Zakrzewski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1. *Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Habdas, J. Frasz, t. 1, Warszawa 2018, art. 117, nb 26.

może być przedmiotem cesji (art. 509 k.c.), potrącenia (art. 502 k.c.) czy odnowienia (art. 506 k.c.)⁸. *Per analogiam*, mimo przedawnienia roszczeń majątkowych zabezpieczonych zastawem lub hipoteką (art. 317 k.c., art. 77 k.w.h.), wobec niewygaśnięcia zobowiązania zabezpieczenia rzeczowe trwają, umożliwiając wierzycielowi zaspokojenie się z rzeczy obciążonej. Inaczej jest w wypadku zabezpieczeń osobistych, gdyż poręczyciel może skutecznie podnieść zarzut przedawnienia roszczeń przysługujących wierzycielowi względem dłużnika (art. 883 k.c.)⁹.

Również przepisy prawa hipotecznego nie zmieniają ogólnych przepisów regulujących terminów przedawnienia i ich biegu. Istotnym *novum* jest tutaj tylko określenie skutków nastąpienia przedawnienia odpowiedzialności właściciela przedmiotu hipoteki wobec wierzyciela przedawnionej wierzytelności, która była zabezpieczona hipoteką¹⁰. Przepis art. 77 k.w.h. jest bowiem wyjątkiem od art. 117 k.c.¹¹ Zgodnie z art. 117 § 2 zd. 1 k.c. dłużnik osobisty może po upływie terminu przedawnienia uchylić się od zaspokojenia roszczeń, chyba że zrzeknie się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Przedawnienie wierzytelności hipotecznych w sposób szczególnie kształtuje art. 77 k.w.h., który przewiduje, że upływ terminu przedawnienia nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia. W zdaniu drugim ogranicza jednak dokonany wyłom w działaniu instytucji przedawnienia, wskazując, że przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki — w brzmieniu obowiązującym do 19 lutego 2011 roku, a po nowelizacji — do roszczenia o świadczenia uboczne. Treścią art. 77 k.w.h. nie jest wyznaczenie zakresu, w jakim wierzytelność uzyskuje zabezpieczenie hipoteczne (tej kwestii dotyczy art. 69 i art. 104 k.w.h.), lecz powiązanie, jakie istnieje między przedawnie-

⁸ S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2004, s. 263.

⁹ J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 476; P. Zakrzewski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1. *Część ogólna...*, art. 117, nb 21.

¹⁰ Odmiennie skutki przedawnienia zostały uregulowane także w stosunkach publicznoprawnych, na przykład w Ordynacji podatkowej (dalej: ord. pod.) przedawnienie prowadzi w zasadzie do wygaśnięcia należności (art. 59 § 1 pkt 9 ord. pod.), przy czym zgodnie z formalnie obowiązującym jeszcze art. 70 § 8 ord. pod. skutek ten nie następuje, gdy należność zabezpieczona jest hipoteką (por. jednak wyrok TK z 8 października 2013 roku, SK 40/2012, LexisNexis nr 7506426), w którym Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodny z Konstytucją RP art. 70 § 6 ord. pod. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1998 do 31 grudnia 2002 roku, a którego odpowiednikiem jest obecnie właśnie art. 70 § 8; Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP uznał całkowite wyłączenie przedawnienia zobowiązań podatkowych zabezpieczonych hipoteką przymusową). por. wyrok WSA Lublin z 3 czerwca 2011 roku, I SA/LU 178/11, Legalis.

¹¹ Przedawnienie roszczeń jest regułą stabilizującą stosunki prawne i gwarantującą ich pewność (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 1991 roku, III CRN 500/90, OSNCP 1992/7-8/137). Odstępstwo od niej wymaga przepisu ustawowego.

niem się zabezpieczonej wierzytelności a możliwością jej zaspokojenia z obciążonej rzeczy (prawa).

Hipoteka chroni zatem wierzyciela przed negatywnymi skutkami przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką¹². Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga więc za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej. Przepis art. 77 k.w.h. ma zastosowanie, zarówno gdy właścicielem przedmiotu hipoteki jest dłużnik osobisty, jak i gdy jest nim osoba trzecia. Jednakże jeżeli właściciel nieruchomości jest jednocześnie dłużnikiem osobistym, może on bronić się przed żądaniem wierzyciela hipotecznego, podnosząc zarzut przedawnienia wierzytelności głównej w zakresie zaspokojenia z innych składników majątku niż obciążona nieruchomość, odpowiedzialność zaś z nieruchomości zostaje zawężona do sumy hipoteki. Właściciel będzie mógł uchylić się od odpowiedzialności wobec wierzyciela hipotecznego w zakresie nadwyżki wierzytelności głównej ponad wysokość sumy hipoteki wpisanej w księdze wieczystej¹³. Jednakże w doktrynie istnieje spór, czy przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej kaucją wyłącza, czy też nie roszczenia o odsetki za opóźnienie. Zagadnienie ściśle łączy się z koniecznością ustalenia wzajemnego stosunku art. 77 k.w.h. i art. 104 k.w.h.¹⁴

Wprowadzony art. 77 k.w.h. pełni funkcję ochronną wobec wierzyciela hipotecznego. Przepis ten bowiem wyłącza skutki przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności w takim zakresie, w jakim wierzycielowi na podstawie hipoteki przysługuje prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości¹⁵. Tym samym przedawnienia nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne¹⁶. Z momentem ich przedawnienia ma bowiem zastosowanie ogólna zasada wynikająca z art. 117 k.c., zgodnie z którą wierzyciel hipoteczny nie może żądać zapłaty przedawnionych odsetek i innych należności ubocznych ani od dłużnika osobistego, ani od dłużnika hipotecznego. Jednak stosownie do art. 117 § 2 k.c. przedawnienie uwzględnia się jedynie na zarzut. Zatem w przypadku niepodniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika lub właściciela obciążonej nieruchomości

¹² Ł. Przyborowski, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, red. B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 889.

¹³ Por. wyrok SN z 10 stycznia 2017 roku, V CSK 233/16, Legalis.

¹⁴ Hipoteka kaucyjna w granicach najwyższej sumy określonej we wpisie zabezpieczała także roszczenia o odsetki ustawowe za opóźnienie i koszty postępowania bez potrzeby dokonywania wpisu w księdze wieczystej, chyba że strony zastrzegły odsetki za opóźnienie w wysokości przewyższającej wysokość odsetek ustawowych. Do zabezpieczonych przez hipotekę kaucyjną odsetek i kosztów postępowania nie miał zastosowania art. 1025 § 3 zdanie 2 k.p.c. (sprzed nowelizacji). W sądowym postępowaniu egzekucyjnym podlegały one zaspokojeniu w równym stopniu co roszczenie o świadczenie główne. Zob. wyrok SN z 2 marca 2012 roku, II CSK 282/11, LEX nr 1215166.

¹⁵ J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2. *Prawo cywilne — część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2017, s. 773.

¹⁶ Tak też wyrok SA w Łodzi z 13 czerwca 2013 roku, I ACA 71/13.

przedawnione należności uboczne będą objęte zabezpieczeniem, jeśli mieszczą się w sumie hipoteki¹⁷.

W orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 3 października 2013 roku można przeczytać:

W zakresie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia zważyć należy na art. 77 k.w.h., który stanowi, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. W zdaniu drugim tego przepisu stwierdza się, że przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Z art. 104¹⁸ cytowanej wyżej ustawy, obowiązującego dla hipoteki kaucyjnej wpisanej przed wejściem w życie przepisów nowelizujących, wynika wyłączenie wobec hipoteki kaucyjnej ograniczenia ze zdania drugiego art. 77 k.w.h.

Natomiast w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wskazano, że chociaż art. 104 k.w.h. wyłączał zastosowanie art. 77 zd. 2 k.w.h, to jednak w okolicznościach sprawy pozwani nie mogą bronić się skutecznie zarzutem przedawnienia — ani odnośnie do należności głównej, ani odnośnie do odsetek zabezpieczonych obiema hipotekami¹⁹. „Istotny jest bowiem moment zabezpieczenia kredytu hipoteką. Jeżeli w tym czasie obowiązywał jeszcze art. 104 k.w.h, którego obecnie nie ma w porządku prawnym, to do tego stanu faktycznego nie można zastosować art. 77 k.w.h. odnoszącego się do hipoteki w ogólności”²⁰.

Tym samym do hipoteki kaucyjnej, zgodnie z art. 10 ust 2 k.w.h zabezpieczającej roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną powstałej przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej²¹ [...], zastosowanie znajdują przepisy w brzmieniu sprzed nowelizacji, to jest obowiązujące do dnia 20 lutego 2011 roku. Konkluzja ta odnosi się w szczególności do obecnie uchylonego art. 104 k.w.h. (obowiązującego w dniu ustanowienia hipoteki kaucyjnej, to jest w dniu 12 kwietnia 2006 roku), który stanowi, iż hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. Jak słusznie bowiem zauważył Sąd Apelacyjny²², ograniczenie wynikające z art. 77 zd. 2 k.w.h. nie dotyczy hipoteki kaucyjnej, a co za tym idzie — możliwość zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej obejmuje zarówno przedawnioną wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie, jak też nieprzedawnione odsetki²³.

¹⁷ Ł. Przyborowski, *op. cit.*, s. 889; Z. Woźniak, *Zakres należności*, s. 124.

¹⁸ Przepis ten interpretowany był w orzecznictwie jako norma szczególna nie tylko w stosunku do art. 69 u.k.w.h., lecz także do art. 77 zdanie 2 tej ustawy, uprawniająca wierzyciela hipotecznego do uzyskania w granicach sumy zaspokojenia nie tylko przedawnionej należności głównej, lecz także przedawnionych odsetek. Por. wyrok SN z 2 marca 2012 roku, II CSK 282/11 niepublikowany. Jednakże nie sposób zgodzić się z tym stanowiskiem. Przedawnienie roszczeń jest regułą stabilizującą stosunki prawne i gwarantującą ich pewność (por. wyrok SN z 12 lutego 1991 roku, III CRN 500/90, OSNCP 1992/7-8/137). Odstępstwo od niej wymaga przepisu ustawowego (art. 117 § 1 k.c.).

¹⁹ Wyrok SA w Szczecinie z 22 listopada 2017 roku, I ACa 471/17, LEX nr 2490088.

²⁰ Wyrok SA w Szczecinie z 16 listopada 2016 roku, I ACa 439/16, LEX nr 2188834; wyrok SA w Białymstoku z 22 czerwca 2017 roku, I ACa 62/17, LEX nr 2327820.

²¹ Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 roku zmieniająca niniejszą ustawę z dniem 20 lutego 2011 roku (Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075).

²² Wyrok SA w Białymstoku z 4 marca 2015 roku, I ACa 862/14, LEX nr 1665051.

²³ K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 76–90.

Zgodnie z przedstawionym stanowiskiem przedawnienie roszczenia w stosunku do dłużnika osobistego o odsetki ustawowe za opóźnienie, zabezpieczone przez hipotekę kaucyjną, nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Jak długo bowiem hipoteka kaucyjna będzie figurować w księdze wieczystej, wierzyciel będzie mógł liczyć na ich zaspokojenie z nieruchomości²⁴. Tym samym jeżeli podmioty prawa ustanowiły umownie hipotekę kaucyjną do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z umowy handlowej, to w granicach sumy wpisanej do księgi wieczystej zażywają zabezpieczenia hipotecznego powstałe roszczenia aż do wyczerpania zapisanej sumy. Roszczenia powyżej tej sumy nie wchodzą już w skład zabezpieczenia hipotecznego, czyli że ustanowiona hipoteka odnośnie do tych roszczeń nie ochrania wierzyciela przeciwko skutkom przedawnienia²⁵.

Chociaż pierwsze stanowisko jest często obecne w orzecznictwie sądów powszechnych, to jednak odmienne zdanie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 stycznia 2017 roku²⁶, w którym wskazał, że przedmiotem postępowania była hipoteka kaucyjna zabezpieczająca wierzytelność z tytułu spłaty pożyczki oprocentowanej odsetkami kapitałowymi o zmiennej wysokości oraz odsetek od tej pożyczki i innych kosztów. Hipoteka ustanowiona została w 2008 roku. Realizacja wynikającego z niej uprawnienia nastąpiła natomiast już po wejściu w życie zmian ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonanych ustawą nowelizującą. Sąd Najwyższy wskazał, że za prawidłowe należy uznać stanowisko, iż wierzytelność zabezpieczona hipotecznie stanowi rzeczowy dług właściciela nieruchomości i wierzyciel może skutecznie wytoczyć powództwo o jego zasądzenie. Ochrona dłużnika polega na wyłączeniu możliwości zaspokojenia tego długu z innych składników swojego majątku niż ten, na którym ciąży hipoteka²⁷. Należy się zgodzić z tym stanowiskiem, podkreślenia bowiem wymaga, że art. 104 k.w.h. nie był przepisem szczególnym względem art. 77 k.w.h., albowiem swoją treścią normował inny zakres. Odmienne stanowiska nie uzasadniała również struktura przepisów dotyczących dawnej hipoteki kaucyjnej. Przepisy o hipotece w ogólności należało stosować wprost do hipoteki kaucyjnej, wyjątki przewidziano jedynie w art. 105–107 k.w.h.

Opóźnienie dłużnika hipotecznego

Jednym z kryteriów oceny prawidłowości wykonania zobowiązania jest jego spełnienie w odpowiednim terminie. Gdy świadczenie nadal jest możliwe do

²⁴ J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 598.

²⁵ Wyrok SA w Poznaniu z 14 listopada 2012 roku, I ACa 814/12, LEX nr 1237465; wyrok SA w Rzeszowie z 3 października 2013 roku, I ACa 348/13, LEX nr 1409298.

²⁶ Wyrok SN z 10 stycznia 2017 roku, V CSK 233/16, LEX nr 2297421.

²⁷ Wyrok z dnia 6 marca 1997 roku, I CKN 78/96, Pr. Gosp. 1997/6/12.

spełnienia (jego niewykonanie nie jest następstwem niemożliwości spełnienia świadczenia wynikłej po powstaniu zobowiązania), w razie uchybienia terminowi dłużnik pozostaje albo w opóźnieniu, albo w zwłoce (art. 476 zd. 2 k.c.)²⁸.

W orzecznictwie istnieje także spór w kwestii charakterystyki procesowej formy dochodzenia zaspokojenia przez wierzyciela hipotecznego od dłużnika hipotecznego. Z jednej strony w orzecznictwie sądów powszechnych znajdziemy pogląd, że zakaz dochodzenia odsetek ustawowych od żądanej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką od dłużników rzeczowych nie jest objęty dyspozycją art. 77 k.w.h. Roszczenie kierowane do dłużników rzeczowych staje się bowiem wymagalne — zgodnie z art. 455 k.c. — „z chwilą wezwania ich do zapłaty i pozostają oni w opóźnieniu, jeśli nie spełnią świadczenia niezwłocznie. Odsetki w takim wypadku powstają w związku z wymagalnością wierzytelności dochodzonej bezpośrednio od dłużników rzeczowych i dotyczą ich opóźnienia”²⁹. Tym samym dłużnik będzie odpowiadał za własne opóźnienie w płatności, gdyż podstawowym obowiązkiem dłużnika hipotecznego jest spełnienie świadczenia pieniężnego objętego hipoteką na żądanie wierzyciela. Dlatego też na podstawie art. 481 k.c.³⁰ od kwoty wskazanej wyżej powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Łodzi, który w wyroku z dnia 7 czerwca 2017 r. podkreślił, że samo zasądzenie odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia nie narusza ograniczenia odpowiedzialności pozwanego do kwoty hipoteki. Nie są to bowiem odsetki za opóźnienie w spłacie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu, która była przedmiotem przelewu na rzecz strony powodowej, lecz odsetki za własne działanie dłużnika hipotecznego. W przepisach prawa nie ma wymogu uzyskania tytułu egzekucyjnego, aby domagać się dobrowolnego spełnienia świadczenia przez dłużnika hipotecznego. Tym samym po wezwaniu do zapłaty dłużnik hipoteczny jest obowiązany do dobrowolnego spełnienia świadczenia w wyznaczonym terminie. Niespełnienie świadczenia w wyznaczonym terminie powoduje, że popada on w opóźnienie, a wierzyciel hipoteczny może domagać się odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia wynikającego z wierzytelności hipotecznej. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do nieuzasadnionego uprzywilejowania dłużnika hipotecznego, który nie czułby obowiązku spełnienia świadczenia. Nadto przy przyjęciu stanowiska o niemożności zasądzenia odsetek z powodu ograniczenia odpowiedzialności pozwanego do sumy hipoteki można by było odnieść to również do braku możliwości zasądzenia kosztów procesu, a to nie budziło żadnych wątpliwości³¹.

²⁸ F. Zoll, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 6. *Prawo zobowiązań — część ogólna*, Warszawa 2014, s. 1076–1077.

²⁹ Wyrok SA w Warszawie z 19 stycznia 2012 roku, VI ACa 1082/11, LEX nr 1237800.

³⁰ Wyrok SN z 30 marca 1998 roku, III KKN 330/97, OSNC 1998/12, poz. 209.

³¹ Wyrok SA w Łodzi z 7 czerwca 2017 roku, I ACa 1583/16, LEX nr 2335261.

Jednakże w orzecznictwie można także znaleźć odmienne stanowisko, w którym podnoszone jest, że art. 77 k.w.h. nie uprawnia powoda do uzyskania zaspokojenia z obciążonej nieruchomości roszczenia o odsetki od odsetek za okres od daty wytoczenia powództwa. Dłużnik nie ma bowiem obowiązku świadczenia pieniężnego na rzecz wierzyciela, jego obowiązkiem jest jedynie znoszenie egzekucji z określonego przedmiotu, to jest z nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną, choć może zwolnić się z długu przez świadczenie pieniężne³². Nie sposób jednak zgodzić się z tym orzeczeniem, skoro bowiem przeciwko dłużnikowi hipotecznemu można skierować żądanie zapłaty, tym samym jego status prawny zbliżony jest do dłużnika obligacyjnego zobowiązanego do spełnienia świadczenia pieniężnego (co określa się w doktrynie mianem „obligacji realnej”). Nie ma zatem podstaw do wyłączenia możliwości naliczania odsetek za własne opóźnienie dłużnika hipotecznego. Jednakże warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego odpowiedniego tytułu wykonawczego, zasądającego zabezpieczoną hipoteczną wierzytelność od właściciela nieruchomości. Dlatego też konieczne jest wytoczenie przeciwko dłużnikowi hipotecznemu powództwa o zasądzenie należności zabezpieczonej hipoteką³³.

Podsumowanie

W orzecznictwie można odnotować rozbieżności nie tylko odnośnie do kwestii przedawnienia hipoteki kaucyjnej, lecz także co do oceny, czy dłużnik hipoteczny może znaleźć się w stanie własnego opóźnienia ze względu na niespełnienie w terminie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Zagadnienia te są ściśle powiązane z brzmieniem art. 77 k.w.h. w zw. z art. 104 k.w.h. Problem istnieje nadal mimo zmian wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Istotną okolicznością jest także sytuacja prawna dłużnika hipotecznego i konieczność ustalenia, czy jest on zmuszony jedynie do „znoszenia” zaspokojenia wierzyciela hipotecznego z jego nieruchomości, czy też powstaje po jego stronie zobowiązanie do spełnienia świadczenia pieniężnego.

Bibliografia

- Czech T., *Nowa regulacja hipoteki. Zagadnienia intertemporalne*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 11–12.
 Ignatowicz J., Wasilkowski J., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2. *Prawo cywilne — część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2017.
 Jurek-Zbrojska A., *Hipoteka i inne zabezpieczenia kredytu na finansowanie inwestycji w nieruchomości*, [w:] *Nieruchomość. Kredyt. Hipoteka*, red. G. Główna, Warszawa 2008.

³² Wyrok SA w Katowicach z 14 lutego 2018 roku, I ACa 280/17, LEX nr 2460043.

³³ Tak między innymi wyrok SN z dnia 6 marca 1997 roku, I CKU 78/96, LEX nr 29537; wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 roku, IV CK 606/03, LEX nr 188488; wyrok SN z dnia 24 kwietnia 2014 roku, III CSK 178/13, LEX nr 1489250.

- Kordasiewicz B., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2. *Prawo cywilne — część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008.
- Machnikowski P., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017.
- Pisuliński J., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012.
- Pyziak-Szafnicka M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, Warszawa 2014.
- Radwański Z., [w:] Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne*, Warszawa 2015.
- Rudnicki S., *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2003.
- Rudnicki S., *Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2007.
- Szałuchowicz J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–44911*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008.
- Wolter A., [w:] Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk S., *Prawo cywilne*, Warszawa 1996.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001.
- Zakrzewski P., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1. *Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Habdas, J. Fras, Warszawa 2018.
- Zoll F., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 6. *Prawo zobowiązań — część ogólna*, Warszawa 2014.

Akty prawne

Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 roku zmieniająca niniejszą ustawę z dniem 20 lutego 2011 roku (Dz.U. 2009 Nr 131, poz. 1075).

Orzecznictwo

- Wyrok SA w Warszawie z 19 stycznia 2012 roku, VI ACa 1082/11, LEX nr 1237800.
- Wyrok SA w Poznaniu z 14 listopada 2012 roku, I ACa 814/12, LEX nr 1237465.
- Wyrok SA w Łodzi z 13 czerwca 2013 roku, I ACA 71/13.
- Wyrok SA w Rzeszowie z 3 października 2013 roku, I ACa 348/13, LEX nr 1409298.
- Wyrok SA w Białymstoku z 4 marca 2015 roku, I ACa 862/14, LEX nr 1665051.
- Wyrok SA w Szczecinie z 16 listopada 2016 roku, I ACa 439/16, LEX nr 2188834.
- Wyrok SA w Łodzi z 7 czerwca 2017 roku, I ACa 1583/16, LEX nr 2335261.
- Wyrok SA w Białymstoku z 22 czerwca 2017 roku, I ACa 62/17, LEX nr 2327820.
- Wyrok SA w Szczecinie z 22 listopada 2017 roku, I ACa 471/17, LEX nr 2490088.
- Wyrok SA w Katowicach z 14 lutego 2018 roku, I ACa 280/17, LEX nr 2460043.
- Wyrok SN z 12 lutego 1991 roku, III CRN 500/90, OSNCP 1992/7-8/137.
- Wyrok SN z 6 marca 1997 roku, I CKU 78/96, LEX nr 29537.
- Wyrok SN z 6 marca 1997 roku, I CKN 78/96, Pr. Gosp. 1997/6/12.
- Wyrok SN z 30 marca 1998 roku, III CKN 330/97, OSNC 1998/12, poz. 209.
- Wyrok SN z 25 sierpnia 2004 roku, IV CK 606/03, LEX nr 188488.
- Wyrok SN z 2 marca 2012 roku, II CSK 282/11, LEX nr 1215166.
- Wyrok SN z 24 kwietnia 2014 roku, III CSK 178/13, LEX nr 1489250.
- Wyrok SN z 10 stycznia 2017 roku, V CSK 233/16, Legalis.
- Wyrok SN z 10 stycznia 2017 roku, V CSK 233/16, LEX nr 2297421.
- Wyrok TK z 10 lipca 2012 roku, P 15/12, OTK-A 2012/7/77.
- Wyrok TK z 8 października 2013 roku, SK 40/2012, LexisNexis nr 7506426.
- Wyrok WSA Lublinie z 3 czerwca 2011 roku, I SA/LU 178/11, Legalis.

Debt secured by a mortgage — case law

Summary

In the case law, discrepancies can be noted not only as to the limitation of the bail mortgage, but also as to whether the mortgage debtor may be in a state of delay due to failure to meet the mortgage-backed debt. However, these issues are closely related to the wording of Article 77 of the Land and Mortgage Registers Act in zw. from Article 104 of the Land and Mortgage Registers Act. This issue also remains, despite changes introduced on the basis of the Act of 26 June 2009 amending the act on land and mortgage registers and mortgage and some other acts. An important factor is also the legal situation of the mortgage debtor and the need to determine whether he is only forced to “abolish” the mortgage creditor from his real estate, or whether he is obliged to perform a cash payment on his behalf.

