

zaadaptowanej nieruchomości wspólnej. Zaryzykować można jednak tezę, że w wielu przypadkach, w których strony inaczej zatytułowały umowę³⁹, spełniającą pozostałe wymogi prawne takiej czynności (np. co do formy czy prawidłowego określenia udziałów na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l.), możliwe będzie takie zinterpretowanie jej postanowień, które pozwoli utrzymać ją w mocy. Zasadnie bowiem SN wskazuje, że przy dokonywaniu wykładni zamiar stron i cel umowy należy przedkładać ponad jej literalną treść.

(MB)

Uchwała Sądu Najwyższego z 18.01.2019 r. (III CZP 66/18)⁴⁰

Dłużnik odpowiadający rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką, popada w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

STAN FAKTYCZNY

Komentowane rozstrzygnięcie dotyczy zasadniczo charakteru prawnego odpowiedzialności rzeczowej właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką, który nie odpowiada jako dłużnik osobisty. Uchwała zapadła w wyniku rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu na podstawie następującego stanu faktycznego. Pozwani zawarli z bankiem umowę kredytu. Zobowiązanie pozwanych z tej umowy zostało zabezpieczone hipotekami kaucyjnymi na nieruchomościach będących ich własnością. Ze względu na to, że pozwani zaprzestali spłacania kredytu, bank wypowiedział umowę i wystawił bankowy tytuł egzekucyjny. Następnie doszło do zawarcia umowy ugody, z której wynikało zobowiązanie pozwanych do spłaty kredytu w określonej liczbie rat według ustalonego przez strony harmonogramu. Umowa ta również została wypowiedziana ze względu na niedotrzymanie wynikających z niej warunków przez pozwanych. Bank przelał wierzytelność wynikającą z umowy kredytu na fundusz sekurytyzacyjny. Zanim fundusz sekurytyzacyjny wystąpił z powództwem, roszczenie uległo przedawnieniu. Wobec skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez pozwanych roszczenie podlegało rozpoznaniu w zakresie odpowiedzialności rzeczowej pozwanych.

W trakcie postępowania Sąd Apelacyjny we Wrocławiu przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozpatrzenia zagadnienie prawne, mające za przedmiot w szczególności pytanie, czy dłużnik odpowiadający wyłącznie rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką, popada w opóźnienie w zapłacie świadczenia pieniężnego, którego konsekwencją jest możliwość żądania od niego przez wierzyciela hipotecznego odsetek ustawowych za opóźnienie. Ponadto wątpliwości Sądu Apelacyjnego budziła kwestia odpowiedzialności z przedmiotu hipoteki za świadczenia

³⁹ Kiedy strony nie nazwały jej wprost zobowiązaniem do zbycia przez wspólnotę mieszkaniową części nieruchomości wspólnej.

⁴⁰ Uchwała SN z 18.01.2019 r. (III CZP 66/18), „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2019/1.

uboczne mieszczące się w sumie hipoteki kaucyjnej, gdyby roszczenie o ich zapłatę było przedawnione.

ROZSTRZYGNIĘCIE SĄDU NAJWYŻSZEGO

W komentowanej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że wskutek ustanowienia hipoteki właściciel nieruchomości przyjmuje na siebie odpowiedzialność za świadczenie pieniężne. Odpowiedzialność ta ma być jednak w stosunku do niego realizowana z obciążonej nieruchomości. Sąd Najwyższy zaznaczył, że określenie obowiązków właściciela nieruchomości powinno uwzględniać rodzaje świadczeń wynikających ze stosunków cywilnych. Zwrócił także uwagę, że „znoszenie egzekucji” nie jest świadczeniem odpowiadającym jakimkolwiek stosunkowi cywilnemu. Zdaniem Sądu Najwyższego stan ten obejmuje każdy podmiot, który odpowiada za zobowiązanie stwierdzone tytułem wykonawczym, a osoba, której ten tytuł dotyczy, musi liczyć się z zastosowaniem wobec niej środków przymusu państwowego w celu wyegzekwowania wykonania zobowiązania. Nie jest również dopuszczalne, według Sądu Najwyższego, zaciągnięcie zobowiązania do znoszenia lub odmowy znoszenia egzekucji. Trudności rodziłoby także określenie treści takiego zobowiązania. Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 74 i 75 u.k.w.h. potwierdzają odpowiedzialność właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką, ograniczoną do tej nieruchomości. W świetle komentowanego orzeczenia, ze względu na pieniężny charakter świadczenia, właściciel nieruchomości może podjąć czynności, które doprowadzą do zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, a w konsekwencji wygaśnięcia hipoteki (art. 99 u.k.w.h.). Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Najwyższy do konkluzji, że właściciel nieruchomości odpowiada względem wierzyciela hipotecznego za świadczenie pieniężne, które powinno być spełnione „nie później niż po wezwaniu go do zapłaty przez wierzyciela”.

Odnosząc się do problemu objęcia zakresem odpowiedzialności właściciela obciążonej hipoteką kaucyjną nieruchomości przedawnionych należności ubocznych, Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały. W uzasadnieniu komentowanego orzeczenia, po przedstawieniu rozwiązań legislacyjnych sprzed, jak i po nowelizacji z 2009 r., stwierdził, że wątpliwości Sądu Apelacyjnego zostały rozstrzygnięte w art. 10 ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw⁴¹. Sąd Najwyższy odwołał się do wyrażonego w orzecznictwie i doktrynie poglądu, że przepis ten wyróżnia dwa rodzaje hipotek kaucyjnych: tzw. „samodzielne”, które to w całości zabezpieczały wierzyciela wraz z roszczeniami ubocznymi, oraz „niesamodzielne”, które współwystępowały z hipoteką zwykłą i zabezpieczały jedynie roszczenia, które z mocy ustawy nie były objęte hipoteką zwykłą. W odniesieniu do pierwszej grupy zastosowanie znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą z 26.06.2009 r. (art. 10 ust. 1 u.zm.u.k.w.h.). Do hipotek kaucyjnych niesamodzielnych należy stosować przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h.

⁴¹ Dz.U. z 2009 r. nr 131 poz. 1075, dalej u.zm.u.k.w.h.

(art. 10 ust. 2 u.zm.u.k.w.h.). Sąd Najwyższy zwrócił jednocześnie uwagę, że z ustaleń faktycznych nie wynika, aby na rzecz powoda powstała jakaś hipoteka zwykła, a roszczenia związane z zabezpieczoną wierzytelnością zostały zabezpieczone hipoteką kaucyjną.

OCENA ROZSTRZYGNĘCIA

Wyrażone przez Sąd Najwyższy stanowisko jest spójne z dotychczasową linią orzeczniczą w kwestii zagadnienia charakteru odpowiedzialności właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym. W świetle jednolicie prezentowanego poglądu w judykaturze Sądu Najwyższego charakter odpowiedzialności właściciela nieruchomości tłumaczyć należy w oparciu o tzw. teorię obligacji realnej, zgodnie z którą właściciel nieruchomości, obok dłużnika osobistego, ma obowiązek świadczyć (tj. czynić)⁴². Na uwagę zasługuje okoliczność, że w rozważanym stanie faktycznym pozwani byli w istocie dłużnikami osobistymi, jednak upłynął termin przedawnienia dochodzonego roszczenia. W konsekwencji odpowiadali oni jedynie jako tzw. „dłużnicy rzeczowi”⁴³, co jednak nie zmienia faktu, że byli także dłużnikami osobistymi powoda⁴⁴. Teza komentowanego rozstrzygnięcia została jednak ujęta w sposób generalny, obejmujący (jak się wydaje) także przypadki odpowiedzialności właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym.

W przeciwieństwie do jednolicie reprezentowanego stanowiska w orzecznictwie Sądu Najwyższego problematyka charakteru prawnego odpowiedzialności właściciela nieruchomości, nieponoszącego jednocześnie odpowiedzialności jako dłużnik osobisty, budzi wątpliwości w piśmiennictwie. Wyróżnić można dwa stanowiska. Zgodnie z pierwszym poglądem powinność właściciela nieruchomości polega na czynieniu. Z chwilą ustanowienia hipoteki staje się on, obok dłużnika osobistego, tzw. dłużnikiem rzeczowym wierzyciela hipotecznego. Ich odpowiedzialność względem wierzyciela ma charakter odpowiedzialności *in solidum*. W konsekwencji wierzycielowi przysługuje także względem właściciela nieruchomości materialnoprawne roszczenie o spełnienie świadczenia, tj. o zapłatę⁴⁵. W świetle drugiego zapatrywania obowiązki właściciela ob-

⁴² Por. wyrok SN z 6.03.1997 r. (I CKU 78/96), „Prawo Gospodarcze” 1997/6, poz. 12; wyrok SN z 10.09.1999 r. (III CKN 331/98), OSNC 2000/3, poz. 5; wyrok SN z 16.07.2003 r. (V CK 19/02), LEX nr 602311; wyrok SN z 24.04.2014 r. (III CSK 178/13), „Monitor Prawa Bankowego” 2015/2, s. 26–32; wyrok SN z 10.01.2017 r. (V CSK 233/16), LEX nr 2297421.

⁴³ Na marginesie rozważań należy jedynie zaznaczyć, że nie jest trafne posługiwanie się tym sformułowaniem. Dlatego też w niniejszym opracowaniu zostało ono ujęte w cudzysłów, żeby wyeksponować odpowiedzialność z obciążonego przedmiotu jako podstawę żądania wierzyciela hipotecznego i odróżnić ją od odpowiedzialności osobistej pozwanych.

⁴⁴ Przedawnienie powoduje jedynie ustanie zaskarżalności roszczenia, a więc brak możliwości skorzystania przez wierzyciela z przymusu państwowego w celu realizacji przysługującego mu roszczenia. Upływ terminu przedawnienia nie skutkuje natomiast utratą statusu dłużnika (spełnione przez niego świadczenie byłoby należne – zob. art. 411 pkt 3 k.c.).

⁴⁵ Zob. W. Prądkyński, *Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a polskie prawo rzeczowe*, „Przegląd Notarialny” 1948/XI–XII, s. 465, przy czym autor w konkluzji stwierdza, że jakkolwiek stosunek prawny wynikający z hipoteki należy tłumaczyć w oparciu o koncepcję obligacji realnej, tak w przypadku

ciążonej nieruchomości mają charakter bierny i ograniczają się do znoszenia egzekucji z przedmiotu hipoteki⁴⁶. Zwolennicy tego poglądu dochodzą jednak do wniosku, że żądanie wierzyciela hipotecznego powinno przybrać procesową formę żądania zapłaty, ponieważ przepisy Kodeksu postępowania cywilnego⁴⁷ nie wyodrębniają powództwa o znoszenie egzekucji. Ze względu na charakter niniejszego opracowania pominięte zostanie szczegółowe przedstawienie argumentów podnoszonych w celu uzasadnienia obu koncepcji.

Podstawowym argumentem podnoszonym przez zwolenników pierwszej koncepcji jest systemowa spójność tego rozwiązania, która miałaby polegać na zgodności procesowej formuły żądania powoda z przysługującym mu materialnoprawnym roszczeniem. Jak się bowiem podnosi, Kodeks postępowania cywilnego wyróżnia jedynie trzy rodzaje powództw: o zasądzenie świadczenia, o ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego albo o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa. Odnosząc się do tego argumentu, należy jednak odróżnić roszczenie procesowe od żądania o charakterze materialnoprawnym. Przez roszczenie procesowe należy rozumieć żądanie powoda wydania wyroku o określonej treści w oparciu o przytoczone okoliczności faktyczne⁴⁸.

zastawu – nie (zob. s. 469), co – wobec niekonsekwencji – nie wydaje się być trafne. Por. także E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepła, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, art. 65, uw. 4; B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968, s. 8–9; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, art. 65, uw. 87; E. Gniewek, *Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych (w:) Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci profesora Adama Szpunara*, red. M. Pyziak-Szafnicka, Kraków 2004, s. 723; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) *System prawa cywilnego, tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 759–760; A. Marciniak, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Poznań 2001, s. 60; S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1947/5, s. 17; A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem hipotecznym*, „Rejent” 1999/11, s. 17–18; Z. Woźniak, *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela obciążonej rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym*, „Przegląd Sądowy” 2005/6, s. 43.

⁴⁶ Por. F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie. Prawo rzeczowe. Tom II. Zeszyt drugi*, Kraków 1947, s. 57–59; J. Pisuliński (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 579–581; B. Swaczyna (w:) *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, art. 65, uw. 4–5; K. Zaradkiewicz, *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce*, „Palestra” 2005/1–2, s. 232. Zob. także na tle regulacji zastawu J. Skąpski, *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego*, „Studia Cywilistyczne”, t. VIII, Kraków 1966, s. 155–157; zob. także: J. Gołaczyński, *Zastaw na rzeczach ruchomych*, Warszawa 2002, s. 304–305; A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 160; K. Szadkowski (w:) *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018, art. 306, nb 3; J. Widło, *Zastaw rejestrowy na prawach*, Warszawa 2008, s. 189–193; Ł. Żelechowski (w:) *Komentarze Prawa Prywatnego. Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111¹). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, art. 306 k.c., uw. 42–43.

⁴⁷ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.), dalej k.p.c.

⁴⁸ Taką definicję powództwa proponują m.in.: W. Broniewicz, *Pozew i powództwo – analiza pojęć*, „Państwo i Prawo” 1976/1–2, s. 180; B. Czech (w:) *Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1–366*, red. K. Piasecki, Warszawa 2016, art. 187, nb 1; A. Wiśniewska, *Przedmiotowa zmiana powództwa w procesie cywilnym*, Warszawa 1986, s. 12. W tym kierunku także: W. Berutowicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1978, s. 42.

Roszczeniem materialnoprawnym jest z kolei wynikające ze stosunku prawnego uprawnienie wierzyciela do żądania określonego zachowania się od osoby zobowiązanej (art. 353 § 1 k.c.). Analiza przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece pozwala na wniosek, że treścią uprawnienia wierzyciela jest dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.), które następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 75 u.k.w.h.). Trafnie w piśmiennictwie przyjmuje się, że ustalenie charakteru obowiązków właściciela obciążonej nieruchomości powinno uwzględniać okoliczność, że hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.). Prawa należące do tej grupy charakteryzują się powinnością znoszenia, akceptacji przez właściciela obciążonej rzeczy realizacji uprawnień wynikających z treści ograniczonego prawa rzeczowego.

Bierny charakter obowiązków właściciela obciążonej nieruchomości odróżnia zabezpieczenia rzeczowe od konstrukcji przyjętej w przypadku zabezpieczeń osobistych. Tytułem przykładu można wskazać regulację umowy poręczenia, z której wynika, że poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek, gdyby dłużnik go nie wykonał. Wobec brzmienia art. 881 k.c., przewidującego (jako zasadę) solidarny charakter odpowiedzialności poręczyciela i dłużnika, nie ma wątpliwości co do możliwości wystąpienia przez wierzyciela z żądaniem spełnienia świadczenia bezpośrednio względem poręczyciela, ze wszystkimi materialnoprawnymi konsekwencjami takiego żądania⁴⁹. Brak analogicznego unormowania w ustawie o księgach wieczystych i hipotece stanowi argument o odmiennym charakterze rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności, jakim jest hipoteka⁵⁰. Ustanowienie hipoteki nie powoduje powstania długu po stronie właściciela nieruchomości, którego korelatem byłaby wierzytelność wierzyciela hipotecznego. Powstanie hipoteki skutkuje wykreowaniem odpowiedzialności właściciela nieruchomości z przedmiotu hipoteki za dług, wynikający ze stosunku prawnego istniejącego między wierzycielem i dłużnikiem⁵¹. Należy więc dojść do wniosku, że na gruncie przepisów prawa materialnego brak jest podstaw jurydycznych do przyjęcia, że właściciel obciążonej nieruchomości, odpowiadający rzeczowo, obowiązany byłby do spełnienia świadczenia (tj. zapłaty) na rzecz wierzyciela hipotecznego. Z tego względu, na co wstępnie zwrócono uwagę powyżej, nie jest trafne posługiwanie się sformulowaniem „dłużnik rzeczowy”.

Inną kwestią jest natomiast formuła roszczenia procesowego. Jak wcześniej wspomniano, należy przez to rozumieć żądanie powoda wydania wyroku o określonej treści. *De lege lata* niespójność regulacji materialnoprawnej i procesowej w tym aspekcie

⁴⁹ Przepis ten ma charakter dyspozytywny, wobec czego strony mogą w inny sposób ukształtować charakter odpowiedzialności poręczyciela. Pominięta zostanie szczegółowa analiza tego zagadnienia, jako przekraczająca ramy niniejszego opracowania, jak również niemająca istotnego znaczenia dla analizowanego tu problemu.

⁵⁰ W tym kierunku także: F. Zoll, *Prawo cywilne...*, s. 58.

⁵¹ Przy czym może to być dług właściciela nieruchomości, jeśli jest on jednocześnie dłużnikiem osobistym, lub dług osoby trzeciej.

jest pozorna. Mając na względzie przepisy regulujące postępowanie egzekucyjne, należy dojść do wniosku, że prawidłowym sformułowaniem wyrażonym w pozwie jest właśnie żądanie wydania wyroku zasądzającego zapłatę od właściciela nieruchomości. W toku czynności egzekucyjnych komornik wzywa bowiem właściciela nieruchomości do zapłaty pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. Wezwanie to stanowi jednak swego rodzaju „zaproszenie” do dobrowolnej spłaty przez właściciela nieruchomości i nie wywołuje żadnych skutków materialnoprawnych. W razie braku zapłaty i podjęcia dalszych czynności egzekucyjnych zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje przez jego partycypację w kwocie uzyskanej wskutek sprzedaży obciążonej nieruchomości (zob. art. 952 zd. 1, art. 952 zd. 1 w zw. z art. 1004, art. 1013¹; art. 1013⁶ § 1 k.p.c.), a więc przez uzyskanie przez niego świadczenia, które wynikało ze stosunku prawnego łączącego go z dłużnikiem osobistym, a zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości.

Nasuwa się natomiast pytanie, w jakiej wysokości wierzyciel hipoteczny mógłby żądać zapłaty od właściciela nieruchomości, nieodpowiadającego jednocześnie jako dłużnik osobisty. Problem ten ma doniosłe znaczenie zwłaszcza w sytuacji, gdy strony w umowie kreującej zabezpieczoną wierzytelność ustaliły wysokość odsetek w innej wysokości niż odsetki ustawowe. Jak wcześniej wspomniano, funkcją hipoteki jest zabezpieczenie długu, który wynika ze stosunku prawnego między wierzycielem a dłużnikiem. Należy wobec tego uznać, że właściciel obciążonej nieruchomości ponosi odpowiedzialność za zabezpieczoną wierzytelność o treści określonej w stosunku prawnym, z którego ta wierzytelność wynika. Wierzyciel hipoteczny mógłby więc domagać się od właściciela obciążonej nieruchomości odsetek w wysokości określonej w umowie kreującej wierzytelność. Treść roszczenia procesowego względem właściciela nieruchomości odpowiadającego rzeczowo byłaby zatem tożsama z treścią roszczenia skierowanego do dłużnika osobistego.

Mając na względzie powyższe argumenty (a także te wyrażane w piśmiennictwie), należy przychylić się do drugiego poglądu, zgodnie z którym właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, nieodpowiadający jednocześnie jako dłużnik osobisty, obowiązany jest jedynie do znoszenia tego, że w razie niespełnienia świadczenia przez dłużnika osobistego wierzyciel skieruje egzekucję do jego nieruchomości.

Orzeczenie Sądu Najwyższego w tym zakresie nie zasługuje więc na aprobatę. Nie jest w szczególności trafne rozpatrywanie obowiązków właściciela obciążonej nieruchomości przez pryzmat świadczenia. „Znoszenie egzekucji” jest nie tyle świadczeniem właściciela nieruchomości, ile godzeniem się przez niego na realizację przez uprawnionego z tytułu hipoteki wynikających z tego prawa kompetencji, co jest charakterystyczne dla ograniczonych praw rzeczowych.

Nie do końca jasne jest powołanie się przez Sąd Najwyższy na art. 74 i 75 u.k.w.h. w celu uzasadnienia swojego stanowiska. Przepisy te *explicite* odwołują się do zaspokojenia się przez wierzyciela hipotecznego z nieruchomości. Zauważa to zresztą Sąd Najwyższy, stwierdzając, że odpowiedzialność właściciela nieruchomości ograniczona jest do nieruchomości. W komentowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy podkreśla także możliwość podjęcia przez właściciela nieruchomości czynności zmierzających

do zaspokojenia wierzyciela. Trudno upatrywać w tym sformułowaniu argumentu na rzecz tezy o czynnym charakterze obowiązków właściciela nieruchomości. Nie można bowiem z uprawnienia do podjęcia określonego zachowania wywnioskować o istnieniu obowiązku takiego zachowania. Prowadziłoby to do niedającego się zaakceptować wniosku, że skoro każdy może spełnić świadczenie na rzecz wierzyciela hipotecznego (wierzyciel nie może bowiem odmówić przyjęcia świadczenia pieniężnego, choćby było ono spełnione przez osobę trzecią działającą bez zgody dłużnika – art. 356 § 2 k.c.), to każdy uczestnik obrotu jest zobowiązany względem wierzyciela do spełnienia świadczenia, skoro ma możliwość zaspokojenia jego interesu w ten sposób.

W odniesieniu do zagadnienia mającego za przedmiot pytanie, które przepisy należy stosować dla oceny skutków przedawnienia wierzytelności głównej, Sąd Najwyższy, w ślad za doktryną, trafnie wyróżnił na tle art. 10 u.zm.u.k.w.h. dwa rodzaje hipotek kaucyjnych⁵². Na aprobatę zasługuje także odmowa powzięcia uchwały, ponieważ w związku z rozpatrywaną sprawą nie powstają w tym zakresie żadne wątpliwości (art. 390 k.p.c.⁵³). Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu pozwani ustanowili dwie tzw. „samodzielne” hipoteki kaucyjne. Z art. 10 ust. 1 u.zm.u.k.w. wynika, że do takich hipotek należy stosować przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym po 19.02.2011 r., z wyjątkiem przepisów o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Dla oceny zakresu zabezpieczenia hipotecznego znajdzie więc zastosowanie art. 69 u.k.w.h. w brzmieniu po nowelizacji⁵⁴. Wobec braku zróżnicowania pojęcia odsetek w powołanym przepisie należy dojść do wniosku, że zabezpieczeniem objęte są odsetki ustawowe i umowne, a także kapitałowe, jak i za opóźnienie⁵⁵.

Nasuwa się ponadto pytanie, czy wierzyciel hipoteczny może żądać zaspokojenia z nieruchomości odsetek za opóźnienie, jeżeli te objęte były zakresem zabezpieczenia, lecz roszczenie o nie uległo przedawnieniu. Zgodnie z art. 77 u.k.w.h. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepis ten jednak nie znajduje zastosowania w przypadku roszczeń o świadczenia uboczne (art. 77 zd. 2 u.k.w.h.). Pod sformułowaniem „świadczenia uboczne” w powołanym przepisie należy

⁵² Takiego rozróżnienia w piśmiennictwie dokonuje m.in. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, art. 10 u.zm.u.k.w.h., uw. 49.

⁵³ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.), dalej k.p.c.

⁵⁴ Zob. M. Kućka (w:) *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, art. 69, uw. 8. Odmiennie T. Czech, *Księgi wieczyste...*, art. 10 u.zm.u.k.w.h., uw. 68; I. Heropolitańska (w:) I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, art. 69, nb 25, którzy stoją na stanowisku, że ocena zakresu zabezpieczenia hipoteką kaucyjną roszczeń o świadczenia uboczne powinna następować w oparciu o uchylony art. 104 u.k.w.h.

⁵⁵ Zob. M. Kućka, (w:) *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, art. 69, uw. 10; J. Pisuliński (w:) *System Prawa Prywatnego. Tom 4*, s. 600.

rozumieć m.in. odsetki, bez względu na ich rodzaj⁵⁶. W przeciwieństwie bowiem do art. 69 u.k.w.h. przepis ten nie wyróżnia poszczególnych rodzajów świadczeń ubocznych. Należy przy tym podkreślić, że art. 77 u.k.w.h. nie wyłącza spod zabezpieczenia hipotecznego roszczenia o odsetki. Mając powyższe na względzie, mimo że hipoteka w dalszym ciągu zabezpiecza roszczenie o świadczenia uboczne, to właściciel nieruchomości mógłby podnieść zarzut przedawnienia. W konsekwencji wierzyciel hipoteczny utraci możliwość uzyskania zaspokojenia roszczenia o odsetki z nieruchomości⁵⁷. Na marginesie należy jedynie wskazać, że art. 77 zd. 2 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy odsetki zostały zabezpieczone odrębną hipoteką⁵⁸. Mimo że zgodnie z ogólnymi regułami w dalszym ciągu będą miały one charakter świadczenia ubocznego, to na gruncie przepisów o hipotece należy je w takim przypadku traktować jako wierzytelność główną. W przeciwnym razie hipoteka po upływie terminu przedawnienia nie miałaby żadnej wartości dla wierzyciela hipotecznego.

Podsumowując powyższe rozważania, nie sposób zgodzić się z tezą wyrażoną w uchwale Sądu Najwyższego. Mając na względzie przedstawione argumenty, należy dojść do wniosku, że obowiązkiem właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką nie jest spełnienie świadczenia pieniężnego na rzecz wierzyciela hipotecznego. W konsekwencji właściciel nieruchomości odpowiadający rzeczowo nie ponosi samodzielnej odpowiedzialności za własne opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Jeśli natomiast chodzi o pytanie, w oparciu o które przepisy należy oceniać zakres zabezpieczenia roszczeń o świadczenia uboczne w przypadku tzw. „samodzielnej” hipoteki kaucyjnej, to zgodnie z art. 10 ust. 1 u.zm.u.k.w.h. zastosowanie winny znaleźć przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą z 26.06.2009 r. W konsekwencji przedawnienie objętego zabezpieczeniem hipotecznym roszczenia o odsetki skutkować będzie brakiem możliwości uzyskania przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z nieruchomości w tym zakresie, o ile właściciel nieruchomości podniesie zarzut przedawnienia (nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy odsetki zostały zabezpieczone odrębną hipoteką jako należność główna).

(SzR)

⁵⁶ Por. A. Brzozowski, (w:) *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, art. 359, nb 4; T. Dybowski, A. Pyrzyńska (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2013, s. 277–278; B. Fuchs (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353–534)*, red. M. Frasz, M. Habdas, art. 359, uw. 1; P. Machnikowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017, art. 359, nb 4; Ł. Przyborowski (w:) *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, art. 77, uw. 4. Odmiennie: M. Lemkowski, *Odsetki cywilnoprawne*, Warszawa 2007, s. 172 i n., który stoi na stanowisku, że odsetki kapitałowe stanowią świadczenie główne.

⁵⁷ Zob. I. Heropolitańska (w:) I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa...*, art. 77, nb 4; M. Kučka, (w:) *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, art. 69, uw. 13; J. Pisuliński (w:) *System Prawa Prywatnego. Tom 4*, red. E. Gniewek, s. 601.

⁵⁸ W tym kierunku T. Czech, *Księgi wieczyste...*, art. 68, uw. 9; odmiennie: Ł. Przyborowski (w:) *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, art. 77, uw. 5.