

Przelew wierzytelności hipotecznej w zakresie przenoszącym sumę hipoteki

Wyrok Sądu Najwyższego z 21 września 2018 r.
(V CSK 449/17)

W takim zakresie, w jakim wierzytelność nie jest zabezpieczona hipoteką, do jej przeniesienia nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej.

SZYMON ROMANOW

I. Stan faktyczny i rozstrzygnięcie SN. Przed przejściem do oceny rozstrzygnięcia krótko zreferowany zostanie stan faktyczny, będący podstawą komentowanego wyroku. Wyeksponowane zostaną jedynie te fragmenty, które mają istotne znaczenie dla oceny rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego.

W dniu 20.12.2013 r. doszło do zawarcia umowy faktoringu, której skutkiem był przelew wierzytelności faktoranta na rzecz faktora. W aneksie do umowy zawarte było zastrzeżenie, że jeżeli faktor nie wyegzekwuje do 1.12.2014 r. wierzytelności od dłużnika, to nastąpi zwrotny przelew wierzytelności, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli. W dniu 16.04.2014 r. faktor uzyskał nakaz zapłaty przeciwko dłużnikowi obejmujący nabytą wierzytelność, a na mocy tego nakazu – hipotekę przymusową o sumie 150 000 zł na udziale przysługującym dłużnikowi we współwłasności nieruchomości, która została ujawniona w księdze wieczystej 11.07.2014 r. Wobec niewyegzekwowania wierzytelności od dłużnika faktor złożył 15.04.2015 r. oświadczenie, że wierzytelności zostały zwrotnie przeniesione na rzecz faktoranta.

W dniu 30.12.2013 r. spółka M. wystawiła na rzecz dłużnika weksel, który został poręczony przez faktoranta. Ze względu na niewykupienie weksla przez M. dłużnik wezwał faktoranta do zapłaty sumy wekslowej. W dniu 18.12.2014 r. została ogłoszona upadłość dłużnika, a faktorant zgłosił w tym postępowaniu wierzytelność, która była przedmiotem przelewu, wraz z oświadczeniem o potrąceniu tej wierzytelności z wierzytelnością wzajemną wynikającą z tytułu poręczenia weksla wystawionego przez spółkę M. W dniu 31.08.2016 r. faktor złożył w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie hipoteki, który został przez sąd uwzględniony.

Sąd Okręgowy wydał 22.05.2015 r. nakaz zapłaty, na mocy którego faktorant i faktor byli zobowiązani do zapłaty na rzecz syndyka masy

upadłości dłużnika. Wskutek zarzutów pozwanych nakaz zapłaty został częściowo uchylony i w tym zakresie powództwo oddalone. Zdaniem Sądu Okręgowego zgłoszony w postępowaniu upadłościowym zarzut potrącenia był nieskuteczny, ponieważ faktorant nie był wierzycielem wzajemnym dłużnika. Ze względu na konstytutywny charakter wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej, w ocenie Sądu Okręgowego, skutek w postaci zwrotnej jej przelewu na rzecz faktoranta mógł nastąpić najwcześniej z chwilą złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki przez faktora (a więc 30.08.2016 r.). Następnie Sąd Apelacyjny, oddalając apelację pozwanych, podzielił stanowisko Sądu Okręgowego. Wskazał ponadto, że po wykreśleniu hipoteki nie nastąpiło ponowne złożenie oświadczenia o potrąceniu.

Od tego wyroku skargę kasacyjną złożyli pozwani. **Zdaniem Sądu Najwyższego, ze względu na podzielny charakter świadczenia pieniężnego, dopuszczalne jest częściowe rozporządzenie wierzytelnością pieniężną. Wobec tego brak wykreślenia hipoteki nie stoi na przeszkodzie uznaniu skuteczności powrotnego przelewu wierzytelności w zakresie, w jakim wierzytelność ta przekracza sumę hipoteki.** Przemawia za tym, według Sądu Najwyższego, art. 68 ust. 2 u.k.w.h.¹, zgodnie z którym hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. W konsekwencji przeniesienie wierzytelności w zakresie, w jakim ta przekracza sumę hipoteki, nie wymaga wpisu do księgi wieczystej, ponieważ w tej części wierzytelność nie ma charakteru wierzytelności hipotecznej.

Na marginesie rozważań Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na imperatywny charakter art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h., a wynikający z niego obowiązek wpisu w księdze wieczystej pozostaje aktualny także wtedy, gdy przejście wierzytelności hipotecznej następuje wskutek ziszczenia się warunku rozwiązującego.

II. Ocena rozstrzygnięcia. Przelew wierzytelności ponad sumę hipoteki. W pierwszej kolejności przedmiotem oceny będzie stanowisko Sądu Najwyższego co do charakteru przelewu wierzytelności w zakresie przekraczającym sumę hipoteki². Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma podstaw do przyjęcia, aby hipoteka przymusowa zabezpieczała całą wierzytelność, bez względu na to, w jakiej sumie została wyrażona. Ze względu na podzielny charakter świadczenia pieniężnego dopuszczalne jest rozporządzenie częścią wierzytelności. **W konsekwencji, zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy, w zakresie, w jakim wierzytelność przekracza sumę hipoteki, nie stanowi ona wierzytelności hipotecznej, wobec czego**

¹ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1916, ze zm.), dalej: „u.k.w.h.”.

² Sąd Najwyższy w powrotnym przejściu wierzytelności na pierwotnego zbywcę w następstwie ziszczenia się warunku rozwiązującego upatruje bowiem przelew wierzytelności hipotecznej, do którego zastosowanie winny znaleźć art. 79 i n. u.k.w.h. Zagadnienie to będzie przedmiotem analizy w dalszej części niniejszej glosy.

przelew takiej wierzytelności nie jest objęty zakresem zastosowania art. 79 ust. 1 u.k.w.h. i dla swej skuteczności nie wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Przed oceną przedstawionego stanowiska konieczne jest poczynienie założenia, że „wierzytelność hipoteczna” to wierzytelność zabezpieczona hipoteką³. Ze względu na to, że zabezpieczone hipoteką mogą być tylko wierzytelności pieniężne, które zawsze mają charakter podzielny (art. 379 § 2 k.c.), dopuszczalne jest zabezpieczenie zarówno całej wierzytelności, jak i jej części⁴. W konsekwencji możliwe jest w szczególności określenie, do jakiej wysokości wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką, np. przez wskazanie, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki zawartej między A i B do kwoty X. Jeżeli strony inaczej nie postanowiły, co należy ustalić w drodze wykładni ich oświadczeń woli (art. 65 k.c.), to zabezpieczona jest cała wierzytelność.

Wspomniana kwota X może być równa sumie hipoteki, ale również od tej sumy mniejsza lub większa⁵. Należy bowiem odróżnić sumę hipoteki od zakresu, w jakim wierzytelność podlega zabezpieczeniu. Ta pierwsza wyznacza maksymalną granicę odpowiedzialności z obciążonej nieruchomości⁶. Jest ona niezależna od wysokości zabezpieczonej wierzytelności. W przepisach brak jest jakichkolwiek wymagań co do jej minimalnej lub maksymalnej wysokości, choć – jak trafnie podkreśla się w piśmiennictwie – suma hipoteki powinna być większa niż zero⁷. Ustawodawca przewidział jednak pewne mechanizmy, które pozwalają kontrolować wysokość sumy hipotecznej. Jako przykład można wskazać uprawnienie właściciela nieruchomości do żądania obniżenia sumy hipoteki w sytuacji, gdy zabezpieczenie jest nadmierne (art. 68 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h.). Sformułowanie tego przepisu stanowi także argument za niezależnością sumy hipoteki od zakresu zabezpieczenia wierzytelności. Dla oceny zasadności żądania właściciela nieruchomości konieczne jest bowiem porównanie wysokości zabezpieczonej wierzytelności oraz sumy hipoteki (jako dwóch odrębnych wartości).

Kolejnym przepisem, który przewiduje swoistą kontrolę wysokości sumy hipoteki, jest art. 110¹ u.k.w.h. Powołany przepis wyznacza maksymalną jej

³ Pominęte w tym miejscu zostaną szczegółowe rozważania na temat rozumienia nazwy „wierzytelność” oraz rodzaju wierzytelności, które mogą być zabezpieczone hipoteką, jako przekraczające ramy glosy (zob. Sz. Romanow, *Przeniesienie wierzytelności hipotecznej*, Warszawa 2019, s. 37 i n.).

⁴ Zob. S. Kostecki [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2-22, 65-111)*. Ustawa o zastawie rejestrowym rejestrze zastawów, t. 2 (red. K. Osajda), Warszawa 2017, komentarz do art. 68 u.k.w.h., uw. 11; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz* (red. J. Pisuliński), Warszawa 2014, komentarz do art. 68 u.k.w.h., uw. 8.

⁵ Por. Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 68 u.k.w.h., uw. 19. Por. także T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, komentarz do art. 68, uw. 52-55; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tulodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2017, komentarz do art. 68 u.k.w.h., nb. 20.

⁶ Zob. T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 68, uw. 48; Sz. Romanow, *Ochrona hipoteki*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2016, nr 2, s. 369.

⁷ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 68 u.k.w.h., uw. 19.

wysokość w razie ustanowienia hipoteki przymusowej, jeżeli suma ta nie wynika z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Ponownie – konieczne jest zbadanie wysokości wierzytelności, która ma być zabezpieczona, i ustalenie na tej podstawie dopuszczalnej wysokości sumy hipotecznej. Ponadto hipoteka może zabezpieczać wierzytelność o nieoznaczonej wysokości⁸ czy wierzytelności przysługującej (art. 68 ust. 1 u.k.w.h.). To także świadczy o odrębności sumy hipoteki od zabezpieczanej wierzytelności, ponieważ w takim przypadku nie jest wręcz możliwe wskazanie wysokości tej ostatniej. Nie wyklucza to oczywiście określenia w umowie ustanowienia hipoteki maksymalnej wysokości tej wierzytelności, która podlegać będzie zabezpieczeniu⁹. Za odrębnością sumy hipoteki od wysokości wierzytelności przemawia także dopuszczalność podstawienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką inną wierzytelnością przysługującą temu samemu wierzycielowi (art. 68³ u.k.w.h.). Jak trafnie podnosi się w literaturze, podstawiona wierzytelność może mieć inną wysokość niż wierzytelność pierwotnie zabezpieczona, bowiem samo podstawienie wierzytelności nie wpływa na treść hipoteki¹⁰.

Mając na względzie dopuszczalność zabezpieczenia zarówno całości, jak i części wierzytelności, jak również zważając na odrębność sumy hipoteki od zakresu (całości czy części) zabezpieczonej wierzytelności, za każdym razem konieczne jest ustalenie, czy zabezpieczona jest cała wierzytelność hipoteką o określonej sumie, czy też część wierzytelności do sprecyzowanej przez strony sumy hipotecznej. Można przy tym założyć, że – w razie braku odmiennej woli stron – zabezpieczeniem hipotecznym objęta jest cała wierzytelność. **W konsekwencji samo określenie sumy hipoteki na pewnym poziomie (niższym niż wysokość wierzytelności) nie pozwala na przyjęcie, że przedmiotem zabezpieczenia jest jedynie część wierzytelności.**

Przedstawione uwagi pozostają aktualne również w przypadku ustanowienia hipoteki przymusowej¹¹. Jeżeli z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej nie wynika, w jakiej części hipoteka zabezpiecza wierzytelność, to należy dojść do wniosku, że zabezpieczona jest cała wierzytelność. Wysokość sumy hipoteki nie wpływa na ocenę tej sytuacji, a jedynie określa maksymalną granicę odpowiedzialności z obciążonej nieruchomości.

⁸ Por. E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, komentarz do art. 68, uw. 5; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 68, uw. 23; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4 (red. E. Gniewek), Warszawa 2012, s. 595; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 68 u.k.w.h., uw. 5.

⁹ Jeżeli okazałoby się, że wierzytelność jest wyższa niż wysokość wskazana w umowie ustanowienia hipoteki, to w zakresie przenoszącym pierwotnie ustaloną wartość nie korzystałaby ona z zabezpieczenia hipotecznego.

¹⁰ Zob. E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa...*, komentarz do art. 68³, uw. 5; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 68³, uw. 59; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, komentarz do art. 68³ u.k.w.h., nb. 6; B. Swaczyna [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 68³ u.k.w.h., uw. 10.

¹¹ Przepisy rozdziału 1 działu II u.k.w.h. stosuje się do hipoteki przymusowej (por. J. Pisuliński [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 109 u.k.w.h., uw. 8).

Należy wobec tego uznać, że wyrażone w komentowanym orzeczeniu stanowisko, jakoby wierzytelność w zakresie przewyższającym sumę hipoteki nie była wierzytelnością hipoteczną, nie zasługuje na aprobatę. Dodatkowo można podnieść argument, że przychylenie się do poglądu Sądu Najwyższego mogłoby rodzić dalsze trudności w praktyce. Podkreślenia wymaga bowiem, że strony nie muszą w umowie zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej decydować o losie hipoteki¹². Ta bowiem przejdzie na cesjonariusza *ipso iure*, jako ustawowy skutek dokonanego przelewu, na podstawie art. 79 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. W konsekwencji, aprobując stanowisko Sądu Najwyższego, problematyczna mogłaby być ocena sytuacji, gdyby w umowie zobowiązującej do przelewu strony jedynie określiły część wierzytelności, która ma być przedmiotem przelewu, bez sprecyzowania, czy na nabywcę przechodzi hipoteka, czy też nie. Zwłaszcza że sama treść umowy i okoliczności jej zawarcia mogą uniemożliwiać ustalenie zamiaru stron w oparciu o metody wykładni wynikające z art. 65 u.k.w.h.

Podnieść można ponadto, że – w razie przychylenia się do poglądu wyrażonego w komentowanym wyroku – dłużnik (lub właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, jeżeli nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym) mógłby w łatwy sposób doprowadzić do wygaśnięcia hipoteki przez zapłatę kwoty odpowiadającej sumie hipoteki (która – jak w stanie faktycznym będącym podstawą omawianego orzeczenia – była znacząco niższa niż wysokość wierzytelności). Jeżeli przyjąć stanowisko wyrażone w niniejszej glosie, dopiero spłata wierzytelności w pełnej wysokości doprowadzi do wygaśnięcia hipoteki.

Mając powyższe na względzie, przelew wierzytelności w zakresie przynoszącym sumę hipoteki jest również przelewem wierzytelności hipotecznej, a skutki tej czynności prawnej podlegają ocenie przez pryzmat art. 79-83¹ u.k.w.h. Sytuację taką należy zakwalifikować jako przelew części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką¹³. W literaturze wątpliwości budzi ocena skutków takiego przelewu. Według pierwszego poglądu w następstwie przelewu części wierzytelności dochodzi do podziału hipoteki, jednak wyłączone jest stosowanie art. 79¹ u.k.w.h., ze względu na wyjątkowy charakter tego przepisu¹⁴. Zgodnie z drugim stanowiskiem w takim przypadku art. 79¹ u.k.w.h. powinien znaleźć zastosowanie w drodze

¹² Co zresztą trafnie wyeksponował SN w uzasadnieniu komentowanego orzeczenia (zob. s. 13 uzasadnienia).

¹³ Dopuszczalność przelewu części wierzytelności nie budzi w piśmiennictwie wątpliwości. Ograniczone ramy glosy nie pozwalają jednak na szczegółowe przedstawienie tej problematyki. Czytelnika zainteresowanego szczegółowym opracowaniem tego zagadnienia można odesłać do: J. Mojak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2018, komentarz do art. 509, nb. 2; K. Zagrobelny [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz* (red. E. Gniewek, P. Machnikowski), Warszawa 2017, komentarz do art. 509, nb. 5; K. Zawada [w:] *System prawa prywatnego*, t. 6, Warszawa 2018, s. 1399-1400. W przypadku przelewu wierzytelności hipotecznej ze względu na to, że przedmiotem rozporządzenia jest wierzytelność, a nie hipoteka, powyższa reguła zachowuje aktualność (co do dopuszczalności i skutków przelewu części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zob. Sz. Romanow, *Przeniesienie...*, s. 70-74).

¹⁴ Zob. A. Tułodziecka [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, komentarz do art. 79 u.k.w.h., nb. 74-76.

analogii i na podstawie tego przepisu hipoteka przejdzie proporcjonalnie na nabywcę części wierzytelności hipotecznej¹⁵. Trafny jest drugi pogląd. Wyjątkowy charakter przepisu nie wyklucza bowiem możliwości stosowania go w drodze analogii. Po wnioskowanie to można sięgnąć, jeśli w regulacji występuje luka ocenna¹⁶. Taka luka występuje w analizowanej sytuacji, a przepisem podobnym, który mógłby znaleźć zastosowanie, jest unormowanie dotyczące przelewu jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, o czym stanowi art. 79¹ u.k.w.h.

W konsekwencji, w następstwie zbycia części wierzytelności hipotecznej, na nabywcę przejdzie hipoteka proporcjonalnie do wysokości części przelewanej wierzytelności w stosunku do całej wierzytelności (art. 79¹ zd. 1 u.k.w.h. *per analogiam*). Ze względu na dyspozytywny charakter art. 79¹ u.k.w.h. strony mogą wyłączyć przejście hipoteki na cesjonariusza lub ustalić inny zakres przejścia hipoteki.

III. Skutki ziszczenia się warunku rozwiązującego przy przelewie wierzytelności hipotecznej. Na marginesie rozważań Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na imperatywny charakter art. 79 u.k.w.h., zgodnie z którym do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędne jest dokonanie wpisu nabywcy w księdze wieczystej. Jednocześnie Sąd Najwyższy podkreślił, że oceny tej (tj. konstytutywnego charakteru wpisu) nie zmienia okoliczność, że przejście wierzytelności hipotecznej na pierwotnego cedenta następuje wskutek ziszczenia się warunku rozwiązującego.

Ocena tego stanowiska wymaga w pierwszej kolejności przesądzenia następstw ziszczenia się warunku. Jeżeli warunek rozwiązujący się ziści, to ustają skutki czynności prawnej, w której został on zastrzeżony. Ustanie skutków następuje przy tym *ex lege*¹⁷.

Pewne komplikacje występują w sytuacji, gdy zastrzeżenie warunku dotyczy czynności prawnej mającej za przedmiot świadczenie jednorazowe. Takim przypadkiem jest umowa zobowiązująca do przelewu wierzytelności hipotecznej, gdzie spełnienie świadczenia (tj. przelew tej wierzytelności) powoduje wygaśnięcie zobowiązania. Dla oceny komentowanego orzeczenia istotne znaczenie będzie miało przesądzenie konsekwencji ziszczenia się warunku rozwiązującego w przypadku czynności o podwójnym skutku (z treści uzasadnienia można bowiem wywnioskować, że w wyniku zawartej między faktorem i faktorantem umowy wierzytelność, wówczas

¹⁵ Por. E. Balan-Gonciarz, H. Ciepła, *Ustawa...*, komentarz do art. 79¹, uw. 5; G. Bar, *Przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie po nowelizacji z 29 czerwca 2009 roku*, Wrocławskie Studia Sądowe 2012, nr 2, s. 13; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 79, uw. 66; B. Swaczyna [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 79 u.k.w.h., uw. 30.

¹⁶ Por. B. Swaczyna [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), komentarz do art. 79 u.k.w.h., uw. 30; M. Zieliński, Z. Radwański, *Wykładnia prawa cywilnego*, Studia Prawa Prywatnego 2006, nr 1, s. 11-12.

¹⁷ Por. A. Janas [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I (red. M. Fras, M. Habdas), Warszawa 2018, komentarz do art. 89, uw. 8; R. Strugała [w:] *Kodeks...* (red. E. Gniewek, P. Machnikowski), komentarz do art. 89, nb. 1.

jeszcze niezabezpieczona hipoteką, została przelana na rzecz faktora)¹⁸. W analizowanym stanie faktycznym warunek rozwiązujący został przez strony dodany w zawartym aneksie do umowy i dotyczył skutku rozporządzającego umowy zobowiązującej do przelewu wierzytelności. Należy dojść do wniosku, że z chwilą zawarcia umowy następuje wykonanie zobowiązania (polegające na przelaniu wierzytelności), które to zobowiązanie z kolei wygasa (ze względu na spełnienie świadczenia). W razie ziszczenia się warunku upada skutek rozporządzający, co z kolei powoduje przejście *ipso iure* wierzytelności na pierwotnego zbywcę¹⁹.

Nasuwa się pytanie, czy okoliczność, że do przelewu wierzytelności hipotecznej wymagany jest wpis w księdze wieczystej, wpływa na ocenę skutków ziszczenia się warunku rozwiązującego. Na to pytanie należy udzielić odpowiedzi przeczącej. **Ze względu na to, że przejście wierzytelności następuje *ipso iure*, nie znajduje zastosowania art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.** Przepis ten dotyczy bowiem przypadków przejścia wierzytelności hipotecznej w drodze czynności prawnej. W konsekwencji, w następstwie ziszczenia się warunku rozwiązującego, wierzytelność hipoteczna *ex lege* przechodzi do majątku pierwotnego cedenta, a wpis ma charakter deklaratoryjny²⁰. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że pierwotnie niezabezpieczona wierzytelność dopiero *pendende condicione* „uzyskała status” wierzytelności hipotecznej²¹. Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w razie przejścia wierzytelności hipotecznej w następstwie ziszczenia się warunku rozwiązującego na pierwotnego cedenta wpis w księdze wieczystej miałby charakter konstytutywny.

IV. Podsumowanie. Konkludując, komentowane orzeczenie nie zasługuje na aprobatę. Wbrew twierdzeniom Sądu Najwyższego, niezależnie od wysokości sumy hipotecznej, hipoteka obejmuje całą zabezpieczoną wierzytelność, chyba że z umowy (lub innego dokumentu mogącego być, zgodnie z art. 109-110 u.k.w.h., podstawą wpisu hipoteki przymusowej) wynika, że zabezpieczona jest część wierzytelności. Suma hipoteki wyznacza jedynie maksymalne granice odpowiedzialności właściciela obciążonej nieruchomości. W konsekwencji przelew wierzytelności hipotecznej w zakresie odnoszącym się do części wierzytelności przekraczającej sumę

¹⁸ Szczegółowe omówienie skutków ziszczenia się warunku w przypadkach umów o skutkach wyłączności zobowiązujących lub umów rozporządzających zawieranych w wykonaniu zobowiązania, przekracza ramy niniejszej glosy [zob. szczegółową analizę tej problematyki w odniesieniu do przeniesienia własności rzeczy ruchomych przeprowadzoną przez B. Swaczynę (B. Swaczyna, *Warunkowe czynności prawne*, Warszawa 2012, s. 112-123); por. także E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 89 i n.

¹⁹ Tak w odniesieniu do przeniesienia własności nieruchomości, przy hipotetycznym założeniu, że zakaz warunkowego przeniesienia własności nie obowiązuje: E. Drozd, *Przeniesienie...*, s. 90-91. Por. też B. Swaczyna, *Warunkowe...*, s. 122-123.

²⁰ Por. także, jednak bez uzasadnienia, T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 79, uw. 73.

²¹ Od chwili zabezpieczenia hipoteką obrót wierzytelnością co prawda objęty jest zakresem zastosowania art. 79 i n. u.k.w.h., jednak nie dotyczy to przejścia *ex lege* wierzytelności hipotecznej.

GLOSY

hipoteki należy traktować jako przelew części wierzytelności hipotecznej, ze skutkami wynikającymi ze stosowanego w drodze analogii art. 79¹ u.k.w.h.

Nie jest również trafna – dokonana przez Sąd Najwyższy – ocena skutków ziszczenia się warunku rozwiązującego w razie przelewu wierzytelności hipotecznej. Ze względu na to, że w takim przypadku przejście wierzytelności na pierwotnego cedenta następuje *ipso iure*, wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny (nie znajduje zastosowania art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.).

DR SZYMON ROMANOW

asystent w Katedrze Prawa Cywilnego UJ