

Kamil Zaradkiewicz

Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce

Palestra 50/1-2(565-566), 230-234

2005

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Prawo cywilne

ZASPOKOJENIE WIERZycIELA HIPOTECZNEGO W TEORII I PRAKTYCE

Od wielu lat w doktrynie prawa cywilnego trwa spór co do charakteru obowiązku osoby, która zabezpieczyła wierzytelność hipoteką na swojej nieruchomości. Podobne kontrowersje istnieją również w przypadku innych praw zastawniczych. Problem nie został *expressis verbis* rozstrzygnięty w ramach definicji hipoteki (art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) czy zastawu (art. 306 k.c.). Nie jest to jednak zagadnienie jedynie natury teoretycznej, dotyczy bowiem niezwykle istotnej kwestii formułowania treści pozwu (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.)¹. Nieprawidłowe sformułowanie żądania pozwu może bowiem prowadzić do oddalenia powództwa. Powstaje zatem pytanie, czy uprawniony – wierzyciel hipoteczny – może tak jak od dłużnika zwanego osobistym żądać od właściciela obciążonej nieruchomości zapłaty określonej sumy pieniężnej, czy też może jedynie domagać się znoszenia egzekucji z rzeczy, na której ustanowione zostało prawo zastawnicze?

Kwestia jest niezwykle skomplikowana, bowiem dotyka splotu zagadnień z pogranicza prawa rzeczowego i prawa zobowiązań. Nie wdając się w szczegółową analizę prezentowanych zapatrywań, można poprzestać na stwierdzeniu, iż przedstawiciele doktryny polskiej od dawna prezentują przede wszystkim dwa skrajnie odmienne stanowiska. Jedni uważają hipotekę za szczególnego rodzaju prawo rzeczowe, na którego treść składa się obowiązek zapłaty żądanej sumy odpowiadającej wartości zabezpieczonej wierzytelności, inni wskazując *inter alia* na zasady rządzące prawem rzeczowym, negują możliwość domagania się świadczenia tego rodzaju od właściciela nieruchomości wówczas, gdy ten nie jest tzw. dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego². Przyjęcie tego ostatniego stanowiska nie oznacza

¹ Zob. J. Pisuliński (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*, t. IV; *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2005, s. 546.

oczywiście, że właściciel nieruchomości (tzw. dłużnik rzeczowy) nie może dokonać zapłaty i w ten sposób doprowadzić do wygaśnięcia hipoteki. W tym przypadku jednak wskazuje się, iż znajduje zastosowanie mechanizm wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela (*cessio legis*) z art. 518 § 1 ust. 1 k.c. Właściciel nieruchomości tym samym płaciłby cudzy dług, za który ponosi jedynie odpowiedzialność pewnym przedmiotem majątkowym (odpowiedzialność rzeczową)³. Można powiedzieć, że przyjęcie jednej bądź drugiej koncepcji nie prowadzi do pogorszenia sytuacji samego właściciela nieruchomości w tym sensie, iż nie pozostaje on bez możliwości uwolnienia swojej nieruchomości od ciężącej na niej hipoteki. Widać zatem, że praktyczne skutki przyjęcia jednego ze wskazanych zapatrywań dotyczą przede wszystkim pytań natury procesowej. Z drugiej jednak strony nie można zapominać o tym, że rozstrzygnięcie tego zagadnienia nie pozostaje bez wpływu na szereg innych kwestii, w tym ewentualną dopuszczalność stosowania wprost bądź *per analogiam* przepisów o odpowiedzialności solidarnej w przypadku istnienia dwóch „dłużników” – osobistego i rzeczowego (por. wyrok SN z 6 marca 1997 r., I CKU 78/96⁴; wyrok SN z 10 września 1999 r., III CKN 331/98⁵).

Niebagatelne znaczenie dla rozstrzygnięcia analizowanego zagadnienia mają przepisy dotyczące zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, w tym również unormowania w ramach kodeksu postępowania cywilnego. Klucz do problemu zdaje się tkwić w treści art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z jego treścią, „zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny” (co do zastawu na ruchomościach zob. art. 312 k.c., zastawu rejestrowego – art. 21 ustawy z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów⁶). *Prima facie* można sądzić, że ujęcie takie nie tylko wyklucza możliwość żądania zapłaty, lecz również umożliwia wierzycielowi hipotecznemu (zastawnikowi) dochodzenie zaspokojenia bez uzyskania tytułu wykonawczego. Ten ostatni wniosek byłby jednak niewłaściwy choćby z uwagi na fakt, iż takie wyłączenie wymagałoby wyraźnej normy procesowej.

² Z nowszego piśmiennictwa na ten temat zob. szerzej: E. Gniewek, *Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych* (w:) M. Pyziak-Szańska (red.), *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004, s. 721 i n.; autor przedstawia szeroko argumenty, jakie dotychczas prezentowane są w piśmiennictwie; co do zastawu por. też szeroko: J. Gołaczyński, *Zastaw na rzeczach ruchomych*, Warszawa 2002, s. 27 i n., 146 i n. i cyt. tam literaturę; co do hipoteki, J. Pisuliński (w:) E. Gniewek, *System prawa prywatnego...*, s. 545–549.

³ Zob. np.: J. Mojak (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, wyd. 3, Warszawa 2002, s. 1244–1245.

⁴ „Prawo Gospodarcze” 1997, nr 6, s. 12.

⁵ OSNC 2000, z. 3, poz. 57; por. na ten temat też: B. Swaczyna, *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Kraków 1999, który na s. 86–87 wskazuje na kilka istotnych konsekwencji określonego ujęcia; szeroko również J. Pisuliński (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 546 i 547.

⁶ Dz.U. Nr 149, poz. 703 ze zm.

Nie może zatem budzić wątpliwości konieczność uzyskania odpowiedniego tytułu egzekucyjnego, którym zazwyczaj będzie prawomocny wyrok zasądający (art. 777 k.p.c.)⁷, a następnie tytułu wykonawczego. W doktrynie wskazuje się, że wyrok powinien wskazywać obowiązek zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej z ograniczeniem odpowiedzialności (art. 319 k.p.c.)⁸. Podkreśla się też, że przyjęcie tezy o obowiązku „znoszenia egzekucji” przez właściciela nieruchomości jest nie do przyjęcia, bowiem kodeks postępowania cywilnego nie zna egzekucji obowiązku znoszenia⁹. Nawet gdyby przyjąć w tym przypadku możliwość stosowania przepisów o egzekucji świadczeń pieniężnych, wypada zaznaczyć, że wówczas, wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji, komornik ma obowiązek wezwania dłużnika do zapłaty (art. 923 k.p.c.)¹⁰. Z drugiej jednak strony argumenty dotyczące kształtu obowiązujących przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym nie mogą być jednak kluczowe, ponieważ normy k.p.c. mają służyć urzeczywistnieniu norm prawa materialnego¹¹. Nie mogą prowadzić do rezultatu w postaci przekreślenia prawidłowej konstrukcji instytucji prawa materialnego, jaka jest powiązana i wynika z ogólnych zasad prawa cywilnego albo jednego z jego działów. Z dogmatycznego punktu widzenia najważniejszym argumentem przemawiającym za teorią, według której na tzw. „dłużniku rzeczowym” (o ile w ogóle można posługiwać się tym określeniem) spoczywa jedynie obowiązek znoszenia egzekucji, jest ten, który bezpośrednio dotyka bezwzględного charakteru praw rzeczowych. Od właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką nie można skutecznie żądać i dochodzić zapłaty, ponieważ prawa rzeczowe nie mogą polegać na obowiązku świadczeń pozytywnych zgodnie z rzymską premią *iura in re in faciendo consistere non potest*¹². Wyjątki od tej reguły powinny być wyraźnie wskazane w ustawie, dotyczą bowiem przełamania modelu konstrukcji praw rzeczowych.

⁷ Por. np.: A. Marciniak, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Sopot 2001, s. 129 i n.; J. Pisuliński (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 637; autor słusznie wskazuje, że co do zasady tytuł wykonawczy nie jest konieczny w wypadku prowadzenia egzekucji przez innego wierzyciela.

⁸ Por.: F. Zedler, *Dochodzenie roszczeń majątkowych od małżonków*, Warszawa 1976, s. 97; por. też wieloaspektową analizę różnorodnych poglądów zawartą w pracy A. Marciniaka, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych*, s. 60 i n.; autor na s. 68 podziela pogląd o powinności sformułowania żądania o zasądzenie świadczenia z ograniczeniem odpowiedzialności, co do wyroku zob. rozważania na s. 91 i n.

⁹ F. Zedler, *Dochodzenie roszczeń majątkowych...*, s. 97–98; por. też A. Marciniak, *Ograniczenia egzekucji sądowej*, Łódź 1986, s. 45.

¹⁰ Zob. na ten temat B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, s. 193.

¹¹ Por.: B. Swaczyna, *Hipoteka umowna...*, s. 193–194; J. Pisuliński (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 549; zob. jednak argumentację A. Marciniaka, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych...*, s. 62.

¹² Por. np.: F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie, opracowane przy współudziale dra Adama Szpunar. Prawo rzeczowe. Tom II. Zeszyt drugi*, Kraków 1947, s. 58; zob. też np.: tegoż, *Prawo cywilne w zarysie... Tom II. Zeszyt pierwszy*, s. 16–17; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 89 i n.; por. też na gruncie rozważań o istocie hipoteki: J. Pisuliński (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 547, 548 i cyt. tam piśmiennictwo.

Problem jest jednak bardziej złożony ze względów praktycznych. Należy bowiem zauważyć, że powyższe rozważania dogmatyczne dotyczące obowiązku znoszenia egzekucji nie są aprobowane przez Sąd Najwyższy, który w swoim orzecznictwie konsekwentnie broni teorii o obowiązku zapłaty (tj. tzw. „obligacji realnej”). Zdaniem SN wierzyciel hipoteczny może zatem żądać zapłaty przez właściciela niebędącego jego dłużnikiem osobistym. Wypada podkreślić, że mamy tu do czynienia z utrwaloną linią orzeczniczą. Została ona ostatnio potwierdzona w niepublikowanym wyroku z 16 lipca 2003 r., V CK 19/02, w którego uzasadnieniu m.in. wskazano, iż „w doktrynie wypowiedziany został pogląd, do którego pozwani się odwołują, że osoba odpowiadająca rzeczowo nie jest zobowiązana do świadczenia (czynnego spełnienia świadczenia), lecz jedynie do ścierpienia świadczenia (pati) z rzeczy obciążonej. Sąd Najwyższy w składzie orzekającym opowiada się za poglądem odmiennym, uznającym uprawnienie wierzyciela hipotecznego do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, niebędącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie – w celu umożliwienia wierzycielowi prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości. Pogląd taki uzasadniają przepisy materialnoprawne oraz procesowe; pogląd przeciwny unicestwia funkcję zabezpieczenia hipotecznego wyrażoną w art. 65 ust. 1 u.k.w.h.”. W orzeczeniu tym SN odniósł się również do kwestii konieczności uzyskania przez wierzyciela odpowiedniego tytułu wykonawczego; jak wskazano, „zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 75 u.k.w.h.). Obligatoryjność tego trybu wymusza uzyskanie przez wierzyciela tytułu wykonawczego, jako że tytuł ten jest podstawą każdej egzekucji (art. 776 k.p.c.). System prawa powinien być spójny, zapewniający realizację uprawnień ustawowych jego adresatom. Z tej przyczyny uprawnienie wierzyciela hipotecznego, określone w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., nie może być martwe. Tym samym przepis ten został w postępowaniu sądowym właściwie zinterpretowany”.

Wobec wspomnianej utrwalonej linii orzecznictwa wydaje się, że dopiero ewentualna nowelizacja odpowiednich przepisów, przede wszystkim k.p.c.¹³, mogłaby doprowadzić do zmiany stanowiska Sądu Najwyższego co do charakteru obowiązku właściciela rzeczy obciążonej. W tym kontekście na koniec warto przytoczyć

¹³ Zob. rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Druk Sejmu IV kadencji nr 3343, przewidujący m.in. zmianę art. 319 k.p.c. oraz dodanie nowego art. 798¹ k.p.c. w brzmieniu: „Przepisy o egzekucji świadczeń pieniężnych stosuje się odpowiednio do egzekucji prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego nakazującego dłużnikowi niebędącemu dłużnikiem osobistym znoszenie egzekucji z określonych rzeczy lub praw majątkowych”. W najnowszym piśmiennictwie wskazuje się na projektowane zmiany (dot. art. 319 k.p.c.) w kontekście rozważań nad istotą hipoteki, jednocześnie postulując nowelizację prawa procesowego uznaje się, że do czasu wprowadzenia odpowiednich zmian pozw powinien zawierać żądanie „zasądzenia kwoty w wysokości, do której właściciel odpowiada z obciążonego przedmiotu za zabezpieczoną hipoteką wierzitelności”; J. Pisuliński (w.): E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 549.

stwierdzenie wybitnego polskiego cywilisty, F. Zolla, który na gruncie prawa ujednoczonego, dostrzegając problem sprzeczności teorii zapłaty z istotą praw zastawnych, pisał, iż w przypadku osoby odpowiedzialnej rzeczowo: w praktyce pozew zawiera żądanie zapłaty długu, ponieważ „jest to najdogodniejsza i najprostsza forma w danym przypadku na oznaczenie wartości przedmiotu sporu (...), a po wtóre dlatego że zastawca może zapobiec utracie prawa zastawem obciążonego przez spłatę długu (ma on tu *facultatem alternativam*)”¹⁴.

Kamil Zaradkiewicz

¹⁴ F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie, opracowane przy współudziale dra Adama Szpunar. Prawo rzeczowe. Tom II. Zeszyt drugi*, s. 59; stwierdzenie S. Zolla przytacza również ostatnio J. Pisuliński (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 549.

W KWESTII NASTĘPCZEGO ZATWIERDZENIA CZYNNOŚCI PROCESOWYCH DOKONANYCH PRZEZ OSOBĘ NIEMOGĄCĄ BYĆ PEŁNOMOCNIKIEM

Zdarzają się sytuacje, w których w imieniu strony w postępowaniu cywilnym występuje w charakterze pełnomocnika (tzn. powołując się na to, że jest pełnomocnikiem) osoba, która zgodnie z odnośnymi przepisami kodeksu postępowania cywilnego (por. przede wszystkim art. 87, a także inne szczególne przepisy kodeksu i ewentualnie innych ustaw) w danej sprawie nie może być pełnomocnikiem. Ponieważ osoba powołująca się na to, że działa jako pełnomocnik strony, powinna zgodnie z art. 89 ust. 1 k.p.c. przy pierwszej czynności procesowej dołączyć do akt sprawy dokument pełnomocnictwa z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa, sąd nie powinien dopuścić do dokonywania czynności procesowych w imieniu strony osoby, która przedkłada pełnomocnictwo, ale która w ogóle nie może być pełnomocnikiem w danej sprawie. Podobnie, jeżeli w toku sprawy strona chciałaby udzielić pełnomocnictwa przez oświadczenie złożone na posiedzeniu sądu (art. 89 § 2 k.p.c.) osobie, która w danej sprawie pełnomocnikiem być nie może, sąd również nie powinien dopuścić takiej osoby do dokonywania czynności procesowych w imieniu strony. Działanie za stronę w charakterze pełnomocnika osoby, która nie może być pełnomocnikiem, stanowi przypadek nienależytego umocowania pełnomocnika strony w rozumieniu art. 379 pkt 2 k.p.c. i skutkuje nieważnością postępowania. W praktyce powstało jednak zagadnienie, czy skutek w postaci nieważności postępowania w powyższej sytuacji następuje w każdym wypadku, czy też możliwe jest „następcze” (m.in. w