

Magdalena Rzewuska

Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., sygn. IV CSK 193

Studia Prawnoustrojowe nr 17, 107-111

2012

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.

Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., sygn. IV CSK 193/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 78; LEX nr 435607

„Ustanowienia hipoteki nie musi poprzedzać zobowiązanie właściciela nieruchomości wobec wierzyciela hipotecznego do ustanowienia hipoteki”.

W uzasadnieniu rzeczzonego wyroku Sąd Najwyższy powoływał się w szczególności na ważki w tej kwestii art. 245 § 1 k.c. stanowiący, iż z reguły do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Pamiętać przy tym należy, iż od powyższego przewidziano wyjątek dotyczący obligatoryjnego użycia formy aktu notarialnego wyłącznie dla oświadczenia właściciela o ustanowieniu hipoteki. Odstępstwa od wskazanej zasady dotyczą również możliwości zobowiązania się do ustanowienia hipoteki. W literaturze podkreśla się, że umowa o ustanowienie hipoteki jest czynnością prawną rozporządzającą. Sporna zaś pozostaje kwestia, czy istnieje możliwość zaliczenia jej do czynności o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym¹. Zasadniczym celem jej ustanowienia jest zabezpieczenie oznaczonej wierzytelności. Pogląd wyrażony we wskazanym orzeczeniu odwołuje się w szczególności do hipoteki umownej. Sąd w oparciu o doświadczenia praktyki stwierdził, iż zasadą jest zawieranie umów o ustanowienie hipoteki bez uprzedniego zobowiązania właściciela nieruchomości do obciążenia nią jego określonego prawa majątkowego – w tym przypadku na nieruchomości².

O wyłącznie rozporządzającym charakterze umowy o ustanowienie hipoteki przekonują następujące słowa przedstawicieli doktryny: „w przypadku hipoteki [...] trudno byłoby wskazać zobowiązanie do ustanowienia hipoteki. [...] Pod względem gospodarczym ustanowienie hipoteki w niczym nie przypomina sprzedaży, zamiany czy darowizny. [...] Wprowadzenie do konstrukcji ustanowienia hipoteki elementu zobowiązaniowego byłoby więc jedynie mechanicznym zastosowaniem schematu, dostosowanego do przeniesienia wła-

¹ B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Wolters Kluwer, Warszawa 2007, s. 63.

² Patrz uzasadnienie glosowanego wyroku.

sności bez zachowania jego właściwej funkcji. Spostrzeżenia te przemawiają przeciwko ujmowaniu umowy o ustanowienie hipoteki jako umowy zobowiązująco-rozporządzającej. Należy ostatecznie przyjąć, że umowa ta jest wyłączenie czynnością prawną rozporządzającą³. W uzasadnieniu glosowanego wyroku podkreślono, że umowa o ustanowienie hipoteki nie zawiera „woli zobowiązania się do ustanowienia hipoteki”. Nie stanowi również umowy mającej na celu realizację świadczenia wzajemnego⁴.

Pomimo dopatrywania się analogii w umowie o ustanowienie hipoteki do rozporządzającej umowy przeniesienia własności nieruchomości, SN zauważył w przypadku tej pierwszej brak obligatoryjnego wymogu istnienia podstawy prawnej w postaci *causa solvendi*. Trafnie bowiem podkreślano, że gdyby taka zależność istniała, to hipoteka przestałaby stanowić realne zabezpieczenie kredytowe⁵.

Dodatkowo wskazać należy, że konstrukcja hipoteki oparta jest na podstawie prawnej *causa cavendi*. Podstawowym celem jej ustanowienia jest przecież zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych. Okoliczność ta wynika z treści umowy, która będzie skuteczna, gdy spełni wymogi zawarte dla niej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Tym samym bezprzedmiotowe wydaje się badanie przyczyny prawnej ustanowienia niniejszego ograniczonego prawa rzeczowego⁶. Bezsporny pozostaje jednak fakt, że jest to akcesoryjne prawo rzeczowe, którego zasadniczym celem jest zabezpieczenie oznaczonej wierzytelności.

W piśmiennictwie stosunkowo często starano się wykazać związek pomiędzy ustanowieniem hipoteki a umowami zobowiązującymi, tj. darowizny, zamiany, sprzedaży itp. Nie zauważono jednak ważkich rozbieżności w tym zakresie. Nie byłoby uzasadnione w szczególności odpowiednie stosowanie do hipoteki przepisów dotyczących możliwości odwołania darowizny z powodów wskazanych w art. 898 k.c.⁷

Ponadto zasadne wydaje się odwołanie do innych rodzajów opisywanego akcesoryjnego prawa rzeczowego. Teza glosowanego orzeczenia nie została bowiem skonkretyzowana do wybranego „kształtu hipoteki”. W oparciu o podstawy ustanowienia innych od umownej specyfikacji hipotecznych reguła niniejszego wyroku SN nie budzi najmniejszych wątpliwości. Wystarczy wskazać na hipotekę przymusową, której podstawami ustanowienia mogą być:

- tytuł wykonawczy stwierdzający wierzytelność,
- postanowienie sądu o udzielenie zabezpieczenia,

³ B. Swaczyna, op. cit., s. 64.

⁴ Patrz uzasadnienie glosowanego wyroku.

⁵ Ibidem.

⁶ Ibidem.

⁷ Ibidem.

- postanowienia prokuratora,
- decyzja administracyjna itp.⁸

Niniejszy rodzaj hipoteki powstaje na wniosek wierzyciela, często wbrew woli dłużnika⁹. Powyższe poświadczą zatem wyraźnie prawidłowość głosowanego judykatu.

Dodatkowo w piśmiennictwie wskazuje się na możliwość powstania hipoteki jako efektu wykonania wcześniejszego zobowiązania. Doskonałym, często powoływanym w literaturze przykładem jest ust. 2 art. 9 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów¹⁰. Ust. 2 niniejszego przepisu pozostaje w związku z ust. 1 art. 9 ww. aktu prawnego. Obecnie brzmienie wyszczególnionej regulacji jest następujące: „w przypadku [...] jeżeli rzecz ruchoma obciążona zastawem rejestrowym stała się częścią składową nieruchomości, zastaw rejestrowy wygasa. Jeżeli rzecz ruchoma wchodząca w skład zbioru rzeczy ruchomych, obciążona zastawem rejestrowym, stała się częścią składową nieruchomości, zastaw rejestrowy wygasa w stosunku do tej rzeczy, zastawnik może żądać od właściciela nieruchomości ustanowienia hipoteki na tej nieruchomości do wysokości wartości rzeczy przyłączonej”.

W tym stanie rzeczy wydaje się oczywiste, iż nowelizacja niniejszej ustawy nie zastąpiła możliwości żądania ustanowienia hipoteki w obowiązek jej ustanowienia. Jak zasadnie przekonuje nas doktryna, tego rodzaju sposobność ustanowienia hipoteki jest zjawiskiem stosunkowo rzadkim¹¹. Za fakultatywnością zobowiązania poprzedzającego ustanowienie hipoteki przemawiają też głosy piśmiennictwa, wedle których: „umowa o ustanowienie hipoteki może zostać zawarta w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej, zapisu oraz innych zdarzeń prawnych”¹². Z tego względu powyższe utwierdza w przekonaniu o prawdziwości głosowanej tezy.

Na trafność cytowanego orzeczenia wskazuje również – będąca niezrędko przedmiotem sporu wśród przedstawicieli doktryny – możliwość poprzedzenia ustanowienia hipoteki umową przedwstępną. Mimo licznych reperkusji w tej materii, kluczowa wydaje się teza o możliwości, a nie powinności zawarcia rzeczonyj umowy celem ustanowienia przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego. Zdaniem M. Krajewskiego, umowa przedwstępna może poprzedzać zawarcie umowy przyrzeczonej o ustanowienie hipoteki¹³. Decydujące znaczenie należy więc tu ponownie przypisać elementowi fakultatywności, a nie obligatoryjności zachowania.

⁸ B. Swaczyna, op. cit., s. 25.

⁹ A. K. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne – część ogólna. Prawo rzeczowe*, C.H.Beck, Warszawa 2008, s. 288.

¹⁰ Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. 2008, nr 180, poz. 1113).

¹¹ B. Swaczyna, op. cit., s. 70.

¹² Ibidem, s. 68.

¹³ M. Krajewski, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 2000, s. 68–75.

Za kolejny wyraz aprobaty głosowanego orzeczenia może być postrzegane stwierdzenie, zgodnie z którym: „dla wierzyciela hipotecznego nie mają większego znaczenia zmiany we własności obciążonej nieruchomości, gdyż każdy kolejny właściciel staje się *ipso iure* dłużnikiem hipotecznym; na tym polega skuteczność hipoteki wobec każdorazowego właściciela, który – jeżeli nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym – odpowiada tylko z nieruchomości obciążonej hipoteką”¹⁴. Żaden kolejny właściciel obciążonej nieruchomości nie jest więc uprawniony do podjęcia decyzji w przedmiocie ustanowienia bądź nie hipoteki, albowiem prawo to, przez wzgląd na jego akcesoryjność, przechodzi na taki podmiot z samego faktu nabycia własności nieruchomości obciążonej.

Na rzecz stanowiska wyrażonego w głosowanym wyroku, w ocenie glosatora, przemawia także konstrukcja prawna hipoteki ustawowej łącznej. Instytucja ta uregulowana jest w art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego: „w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział”¹⁵. W konsekwencji nabywcy poszczególnych nieruchomości wyłonionych przez podział rzeczy głównej uzyskują ich własność wraz z obciążeniami hipotecznymi ciężącymi niezależnie od ich woli. Takie stanowisko podziela doktryna, której przedstawiciele podkreślają, że uzależnienie „przejścia” hipoteki na wszystkie nieruchomości wyłonione przez podział od zgody właściciela mogłoby skutecznie tamować realizację wierzytelności zabezpieczonej hipoteką¹⁶.

Kolejny rodzaj hipoteki również wydaje się przekonywać o prawidłowości zapatrywania Sądu Najwyższego. Chodzi o instytucję subintabulatu, czyli hipoteki na wierzytelności hipotecznej. Przy ustanowieniu tego ograniczonego prawa rzeczowego podkreśla się przede wszystkim, że:

– do obciążenia wierzytelności hipoteką nie jest konieczne uzyskanie zgody właściciela nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki zabezpieczającej tą wierzytelność,

– zmiana dotyczy jedynie osoby, na rzecz której właściciel winien świadczyć, w celu uniknięcia egzekucji z nieruchomości¹⁷.

Dość istotne znaczenie w analizowanej kwestii może mieć odwołanie się do wykreślonej z ustawy o księgach wieczystych i hipotece hipoteki ustawowej, która zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny, nie została do końca wyeliminowana. Wskazują na to głosy w piśmiennictwie, w świetle których:

¹⁴ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2005, s. 211.

¹⁵ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

¹⁶ B. Swaczyna, *op. cit.*, s. 343.

¹⁷ *Ibidem*, s. 375.

„wydaje się, iż brak synchronizacji treści przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece z przepisem art. 1037 § 3 k.p.c. nie stanowi przeszkody do sformułowania tezy, że nowelizacja tej ustawy dokonana z dniem 5 czerwca 2001 r. nie wyeliminowała z systemu prawa cywilnego hipoteki ustawowej. Przepis art. 1037 § 3 k.p.c. stanowi bowiem *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 66 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który w istocie jedynie sygnalizował możliwość powstania hipoteki ustawowej z mocy przepisów szczególnych”¹⁸.

W tych okolicznościach warto jeszcze pokrótce przypomnieć o sposobie powstawania hipoteki ustawowej. Jak sama nazwa wskazuje, ustanawiano ją *ex lege* na mocy przepisów szczególnych, bez potrzeby wpisu do księgi wieczystej¹⁹. Zasadne wydaje się też przytoczenie art. 1037 § 3 k.p.c., według którego: „wierzyciel, któremu przydzielono roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa z mocy samego prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości. Ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów następuje na wniosek wierzyciela”²⁰.

Mając powyższe na uwadze, glosator w pełni podziela stanowisko SN przedstawione w wyroku z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07.

Magdalena Rzewuska

¹⁸ Z. Woźniak, *Realizacja zabezpieczeń rzeczowych w prawie polskim*, Currenda, Sopot 2008, s. 31.

¹⁹ S. Rudnicki, op. cit., s. 214 i n.

²⁰ Por. postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 298/07.