



## Przegląd orzecznictwa z zakresu hipoteki za rok 2017

Poz. 1

*Grażyna Tandek*

Niniejszy przegląd orzecznictwa obejmuje orzeczenia Sądu Najwyższego z zakresu hipoteki z 2017 r. Zostały one wybrane według daty wydania orzeczenia. W opisach umieszczono tezę orzeczenia, wskazanie rozstrzyganego zagadnienia, krótkie opisy stanu faktycznego oraz argumentację sądu zawartą w uzasadnieniu. Omówione orzeczenia były głównie sprawami o wpis w księdze wieczystej i dotyczyły m.in. powstania hipoteki, przeniesienia hipoteki, przelewu wierzytelności, wpływu na hipotekę orzeczenia o zniesienie współwłasności. Przy okazji rozstrzygania tych spraw pojawiły się w orzeczeniach także rozważania dotyczące zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu czy rękojmi. Mają one charakter uniwersalny i odnoszą się do całego postępowania o wpis w księdze wieczystej. W dwóch przypadkach omówiono zagadnienia, które pojawiły się w procesie, ale były interesujące również z punktu widzenia postępowania wieczystoksięgowego, m.in. wpływ na los hipoteki wpisanej na udziale, późniejsze dokonanie podziału majątku wspólnego czy przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

Sprawy dotyczące powstania, wpisu, zmiany, przeniesienia i wykreślenia hipoteki są tylko częścią postępowania wieczystoksięgowego. Nawet jednak z krótkiego przeglądu orzecznictwa widać, że jest to zagadnienie złożone.

**Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r.,  
III CSK 264/16, LEX nr 2340586**

1. *Hipoteka umowna łączna (art. 76 ust. 3 u.k.w.h.) nie jest jedną hipoteką obciążającą różne nieruchomości, lecz są to dwie lub więcej hipotek, które dzięki obciążeniu kilku nieruchomości zwiększają pewność uzyskania zaspokojenia z nieruchomości dla wierzyciela hipotecznego. W konsekwencji hipoteka umowna łączna powstaje sukcesywnie wraz z obciążeniem hipotekami kolejnych nieruchomości, zabezpieczających tę samą wierzytelność. Hipotek jest tyle, ile jest obciążonych nieruchomości, przy czym cechuje je wzajemny związek wynikający z zabezpieczenia tej samej wierzytelności.*
2. *Ustanowienia hipoteki nie musi poprzedzać zobowiązanie właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) do ustanowienia hipoteki. Skoro zaciągnięcie zobowiązania w celu ustanowienia hipoteki nie jest konieczne do jej ustanowienia, to nieuzasadnione byłoby uzależnianie ważności umowy o ustanowienie hipoteki od istnienia zobowiązania.*

Powyższe orzeczenie zapadło na tle sprawy o wpis hipoteki umownej łącznej w księgach prowadzonych przez różne sądy wieczystoksięgowe. Referendarz dokonał wpisu hipoteki umownej łącznej zgodnie z żądaniem na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego. Wpis został zaskarżony przez samego wnioskodawcę, który podniósł, że przedłożone do wniosku oświadczenie nie było wystarczające do dokonania wpisu w sytuacji, gdy źródłem zabezpieczonej wierzytelności i zobowiązania do ustanowienia hipoteki była ugoda, której nie dołączył do wniosku. Sąd rejonowy utrzymał wpis w mocy, natomiast sąd okręgowy zajął stanowisko odmienne i oddalił apelację, ustalając, że wniosek o wpis tej samej hipoteki łącznej w księdze wieczystej prowadzonej przez inny sąd został prawomocnie oddalony. Sąd okręgowy przyjął, że hipoteka łączna powstaje dopiero po dokonaniu wpisów we wszystkich księgach wieczystych. Skargę kasacyjną wywiódł uczestnik postępowania.

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy Sąd Najwyższy rozpoczął od przyjęcia koncepcji konstrukcji hipoteki łącznej. W orzecznictwie prezentowane są na ten temat dwa poglądy. Pierwszy określa hipotekę łączną jako wiele hipotek sprzężonych wspólnym celem (zabezpieczeniem tej samej wierzytelności)<sup>1</sup>. Drugi z poglądów opisuje ją jako jedną hipotekę obejmującą wiele przedmiotów<sup>2</sup>.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę opowiedział się za koncepcją hipoteki łącznej jako dwóch lub więcej hipotek, które dzięki obciążeniu

<sup>1</sup> Por. postanowienia SN z dnia 4 grudnia 2009 r., III CZP 101/09, LEX nr 565646 oraz z dnia 19 listopada 2015 r., IV CSK 806/14, LEX nr 195942.

<sup>2</sup> Por. uchwała SN z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3, a także postanowienia SN z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 203/04, LEX nr 152295 oraz z dnia 11 lutego 2005 r., III CK 218/04, LEX nr 453789.

kilku nieruchomości zwiększają pewność zaspokojenia dla wierzyciela hipotecznego.

Zdaniem Sądu Najwyższego – konsekwencją przyjęcia tego stanowiska jest uznanie, że hipoteka umowna łączna powstaje sukcesywnie wraz z obciążaniem kolejnych nieruchomości hipotekami, które zabezpieczają tę samą wierzytelność. Wobec tego dla skuteczności wpisu hipoteki łącznej konieczne jest uzyskanie wpisu we wszystkich księgach wieczystych. Wygaśnięcie zaś hipoteki co do jednej nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia pozostałych hipotek. W rezultacie oddalenie wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla jednej z nieruchomości współobciążonych nie ma wpływu na powstanie hipoteki. Hipoteka łączna obciąża te nieruchomości, w których dokonano wpisu.

Tym samym stanowisko sądu okręgowego, że hipoteka łączna musi podlegać jednakowemu reżimowi prawnemu, co powoduje, że oddalenie wniosku o wpis hipoteki łącznej w jednej księdze wieczystej musi prowadzić do niemożności uzyskania wpisu w pozostałych księgach wieczystych, Sąd Najwyższy uznał za bezzasadne.

Rozstrzygając o podstawie wpisu, Sąd Najwyższy powrócił kolejny raz do zagadnienia kognicji sądu wieczystoksięgowego i zakresu badania dokumentów dołączonych do wniosku. Potwierdził utrwalone i wielokrotnie powtarzane w orzecznictwie stanowisko, że sąd wieczystoksięgowy bada, czy dokument stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Wymaga to dokonania oceny czynności materialnej stanowiącej podstawę wpisu zarówno pod względem formalnym, jak i pod względem jej skuteczności materialnej<sup>3</sup>.

W ocenie Sądu Najwyższego – sąd okręgowy zbadał wprawdzie skuteczność materialną ustanowienia hipoteki, ale błędnie uznał, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenie o ustanowieniu hipoteki nie stanowi wystarczającej podstawy wpisu. Nie znalazł bowiem podstaw do uznania, że umowa o ustanowienie hipoteki musi być zawarta w wykonaniu zobowiązania do ustanowienia hipoteki. Wobec tego nie było potrzeby badania umowy poprzedzającej umowę o jej ustanowienie, gdyż nie jest ona podstawą ważności ustanowienia hipoteki.

Omawiane rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego jest słuszne, jeśli chodzi o ocenę podstawy wpisu, należy się także zgodzić co do chwili powstania hipoteki łącznej. Koncepcja sukcesywnego powstawania hipoteki ma wiele zalet, zwiększa ochronę wierzyciela w sytuacji, gdy zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu co do niektórych tylko ksiąg wieczystych, w których wpis miał nastąpić, a jednocześnie nie wpływa na sytuację właściciela obciążonej nieruchomości. Trzeba

<sup>3</sup> Por. uchwały SN z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108 oraz z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27, a także postanowienia SN: z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, niepubl.; z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, niepubl.

jednak wskazać, iż stanowisko odmienne, że hipoteka umowna łączna powstaje dopiero z chwilą dokonania wpisów we wszystkich księgach prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych, nie jest wcale odosobnione<sup>4</sup>. Analizując piśmiennictwo, trudno zgodzić się także z Sądem Najwyższym, że koncepcja hipoteki łącznej jako wielu hipotek jest obecnie stanowiskiem dominującym. Wielu autorów przychyliła się do koncepcji, że jest to jedno prawo rzeczowe, które obciąża kilka przedmiotów<sup>5</sup>. Jak wskazano powyżej, oba poglądy zostały również zaprezentowane w orzecznictwie. Nie miało to jednak żadnego wpływu na prawidłowość orzeczenia Sądu Najwyższego.

**Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2017 r., I CSK 299/16,  
LEX nr 2288134**

1. *Poręczyciel jest dłużnikiem osobistym splaconego wierzyciela także w rozumieniu art. 97 u.k.w.h. Z tego powodu, w razie splacenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przez poręczyciela nie zachodzi potrzeba uzyskania oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności o zwrot poręczycielowi świadczenia, które spełnił na rzecz wierzyciela hipotecznego, stosownie do art. 32 u.k.w.h.*
2. *W celu uzyskania wpisu wyrażającego przejście hipoteki na podstawie art. 97 u.k.w.h. wystarczy wykazanie dokumentami we właściwej formie, że zaszły okoliczności objęte dyspozycją normy wiążącej z nimi takie skutki, jak art. 97 u.k.w.h. Wnioskodawca powinien wykazać, że spłacił dług, za który odpowiadał całym majątkiem oraz że ma roszczenie zwrotne do właściciela nieruchomości.*

Zacytowane orzeczenie dotyczyło przejścia z mocy prawa hipoteki na rzecz dłużnika osobistego, który w części zaspokoił wierzyciela hipotecznego, oraz podstawy wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej.

W sytuacji przedstawionej jako tło rozstrzygnięcia poręczyciel spłacił wierzycielowi będącemu bankiem część wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości dłużnika. Następnie poręczyciel ten złożył wnioski o dokonanie dwóch wpisów w księdze wieczystej dłużnika hipotecznego: zmiany treści hipoteki poprzez jej zmniejszenie o kwotę wpłaconą na rzecz banku oraz wpis drugiej hipoteki na swoją rzecz w wysokości splaconej wierzytelności.

---

<sup>4</sup> Por. H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Lex/el. 2011, s. 91; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków 1977, s. 769; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 862; Ł. Przyborowski [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2011, s. 316; B. Swaczyna, *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 341-342.

<sup>5</sup> Por. J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4..., s. 862; B. Swaczyna, *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 341-342.

Podstawą wpisu miało być oświadczenie banku, z którego wynikało, że wnioskodawca jako poręczyciel za zobowiązanie wynikające z umowy o kredyt zabezpieczony hipoteką spłacił bankowi część zabezpieczonej nią wierzytelności. Wniosek nie został uwzględniony ze względu na formę (poświadczona kopia) i treść dokumentu załączonego jako podstawa wpisu.

Wnioskodawca wywiódł apelację, która została oddalona. W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił sądowi okręgowemu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 876 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025; dalej: k.c.) w zw. z art. 878 § 1 k.c., art. 881 k.c., art. 376 § 1 zdanie pierwsze k.c. i art. 518 § 1 pkt 1 i § 3 k.c. oraz art. 91 ust. 1 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2344), a ponadto, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 6268 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1360; dalej: k.p.c.) przez przyjęcie, iż kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie obejmuje materialnoprawnych konsekwencji zdarzenia prawnego poświadczonych dokumentami, które także powinny być stwierdzone dokumentami w przewidzianej przepisami formie.

Rozstrzygając opisaną wyżej sprawę, Sąd Najwyższy doszedł do następujących wniosków: przepis art. 97 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916; dalej: u.k.w.h.) jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 518 § 1 k.c. i ma zastosowanie wtedy, gdy dłużnikowi, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne przeciwko właścicielowi nieruchomości. W celu uzyskania wpisu wyrażającego przejście na tej podstawie hipoteki wnioskodawca winien wykazać, że spłacił długi, za które odpowiadał całym majątkiem, oraz że ma roszczenie zwrotne wobec właściciela nieruchomości. Jako podstawę wpisu hipoteki nabytej przez dłużnika osobistego za wystarczające uznał wykazanie dokumentami we właściwej formie, że zaszły okoliczności objęte art. 97 u.k.w.h. Zdaniem sądu, wobec nabycia uprawnień z art. 97 u.k.w.h. z mocy prawa odwoływanie się do art. 31 ust. 1 oraz art. 32 ust. 1 u.k.w.h. jest zbędne.

Następnie Sąd Najwyższy dokonał analizy pojęcia „dłużnik osobisty” wierzyciela i oceny, czy jest nim poręczyciel. Sąd nie miał wątpliwości, że poręczyciel jest dłużnikiem osobistym, czym potwierdził wcześniej zajmowane stanowisko<sup>6</sup>. Wyjaśnił, że pojęcie „dłużnik osobisty” związane jest z zasadą odpowiedzialności za dług i ma zastosowanie do osoby, która odpowiada za niego całym swoim majątkiem, w przeciwieństwie do „dłużnika rzeczowego”, który odpowiada za dług z ograniczeniem do konkretnej rzeczy. Istota poręczenia polega na zaciągnięciu wobec wierzyciela innego dłużnika dodatkowego zobowiązania do

<sup>6</sup> Por. uchwała SN z dnia 8 sierpnia 2012 r., III CZP 42/12, OSNC 2013, nr 3, poz. 30.

spełnienia świadczenia z tego zobowiązania na wypadek, gdyby pierwszy dłużnik zobowiązania nie wykonał. Poręczyciel więc zaciąga własne zobowiązanie, odrębne od zobowiązania głównego, ale zależne od jego istnienia. Dług poręczyciela nazywany bywa „cudzym” wyłącznie dla podkreślenia, że pierwotnie dotyczy on innej osoby niż poręczyciel i wywodzi się z innego, samodzielnego źródła, którym nie jest umowa poręczenia. Skoro poręczyciel jest „dłużnikiem osobistym” również w rozumieniu art. 97 u.k.w.h., to prowadzi to do wniosku, że nie zachodzi tu potrzeba uzyskania oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności poręczyciela.

O kolejności wpisu hipoteki zabezpieczającej roszczenie zwrotne wobec wierzyciela właściciela nieruchomości również należy wnioskować na podstawie art. 97 u.k.w.h. Hipoteka, którą nabywa dłużnik osobisty, znajduje się na tej samej pozycji, na której znajdowała się hipoteka zaspokojonego wierzyciela, jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony w części, jego hipotecę przysługuje wyższe pierwszeństwo i znajduje się ona przed hipoteką, którą nabył dłużnik osobisty.

Omówione orzeczenie jest kontynuacją stanowiska prezentowanego już w orzecznictwie Sądu Najwyższego<sup>7</sup>. W piśmiennictwie licznie wyrażany jest natomiast pogląd przeciwny<sup>8</sup>, uznający, że poręczyciel nie jest dłużnikiem osobistym w rozumieniu art. 97 u.k.w.h. Nie znajduje również aprobaty pogląd Sądu Najwyższego, że art. 97 u.k.w.h. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 518 § 1 k.c., z uwagi na to, że oba przepisy dotyczą różnych stanów faktycznych. Artykuł 97 u.k.w.h. uważany jest za niezależną podstawę prawną przejścia hipoteki w stosunku do art. 518 § 1 k.c. Na razie głosy te jednak nie znalazły odzwierciedlenia w orzecznictwie.

### **Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2017 r., IV CSK 390/16, LEX nr 2349414**

- 1. Zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej upada z upływem terminu określonego w art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. tylko wtedy, gdy uprawniony nie doprowadził w tym terminie do wszczęcia egzekucji.*
- 2. W razie uwzględnienia w całości roszczenia zabezpieczonego w pełnym rozmiarze hipoteką przymusową hipoteka ta w okolicznościach wskazanych w art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. upada całkowicie. W razie uwzględnienia tego roszczenia w części należy przyjąć czę-*

<sup>7</sup> Por. postanowienia SN: z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 50/08, LEX nr 464467; z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, LEX nr 686360; z dnia 9 września 2016 r., V CSK 30/2016, LEX nr 2124040.

<sup>8</sup> Tak T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 505; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4..., s. 682.

*ściowy tylko upadek hipoteki przymusowej w okolicznościach wskazanych w art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c.*

3. *Właściwym dokumentem do dokonania w księdze wieczystej wpisu – zmiany wysokości hipoteki przymusowej ujawnionej na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia jest postanowienie sądu wydane na podstawie art. 754<sup>1</sup> § 3 k.p.c. stwierdzające upadek zabezpieczenia w części kwoty zabezpieczenia.*
4. *Hipoteka przymusowa jako środek zabezpieczenia roszczenia pieniężnego służy ułatwieniu przeprowadzenia egzekucji po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego. Ułatwienie polega na tym, że wierzyciel po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego zasądzającego zabezpieczone roszczenie może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie tytułu wykonawczego, z pierwszeństwem, jaki ta hipoteka uzyskała.*

Przedstawione orzeczenie dotyczyło upadku zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej wpisanej na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Orzeczenie Sądu Najwyższego jest jednak o tyle ciekawe, że zapadło w czasie obowiązywania art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 czerwca 2018 r., ale już po wydaniu wyroku przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 28 października 2016 r. (SK 71/13, OTK-A Zb. Urz. 2016, poz. 81), w którym uznano, że w zakresie, w jakim przepis ten odnosi się do zabezpieczenia przez obciążenie nieruchomości obowiązanej hipoteką przymusową, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.; dalej: Konstytucja RP), i odroczył utratę mocy obowiązującej tego przepisu z upływem 18 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

Tło faktyczne rozstrzygnięcia wyglądało następująco: na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia zaopatrzonego we wzmiankę o wykonalności obciążono nieruchomość hipoteką przymusową. Hipoteka została ujawniona w księdze wieczystej. W dniu 10 września 2014 r. sąd okręgowy postanowieniem wydanym na podstawie art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. stwierdził częściowy upadek zabezpieczenia. W związku z prawomocnym uwzględnieniem zabezpieczonego roszczenia w części na podstawie powyższego postanowienia referendarz sądowy dokonał wpisu zmiany hipoteki przymusowej przez jej obniżenie. Uprawniony złożył skargę, a następnie apelację. W skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 68 ust. 2 i art. 69 u.k.w.h. w zw. z art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. przez błędne uznanie, że upadek hipoteki przymusowej w zakresie obejmującym część zabezpieczonego roszczenia stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej zmniejszenia sumy hipoteki. Zdaniem skarżącego właściwą podstawą takiego wpisu jest orzeczenie o zmianie zabezpieczenia wydane na podstawie art. 742 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy dokonał najpierw analizy celu hipoteki przymusowej jako środka zabezpieczenia pieniężnego i uznał, że ma ona służyć ułatwieniu przeprowadzenia egzekucji i przeciwdziałać jej utrudnieniu przez dłużnika. Wierzyciel, który uzyskał tytuł wykonawczy zasądający zabezpieczone roszczenie, po zaopatrzeniu go w klauzulę wykonalności przeciwko dłużnikowi (lub nabywcy obciążonej nieruchomości) może zaspokoić się z nieruchomości, korzystając z pierwszeństwa uzyskanego przez tę hipotekę.

Powołując się na uzasadnienie do projektu ustawy, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że celem przepisu art. 754<sup>1</sup> § 1 i 2 k.p.c. była ochrona interesu obowiązane go i możliwe wyjaśnienie jego sytuacji prawnej oraz możliwe uniknięcie stosowania zabezpieczeń ponad niezbędną potrzebę. Osiągnięciu tej ochrony służyć miał właśnie miesięczny termin na podjęcie czynności przez uprawnionego pod rygorem upadku zabezpieczenia. Sąd za dominujący uznał pogląd, że zabezpieczenie hipoteką przymusową upada *ex lege* i to niezależnie od stanu wpisów w księdze wieczystej. Postanowienie wydane na podstawie art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. ma więc charakter deklaratoryjny.

Oceniając omawiane postanowienie jako podstawę wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, Sąd Najwyższy słusznie podzielił w tym zakresie pogląd sądu okręgowego, że postanowienie o upadku zabezpieczenia jest „konieczne i zarazem wystarczające” do wykreślenia hipoteki przymusowej lub obniżenia jej wysokości. Natomiast stanowisko skarżącego wskazującego jako podstawę wpisu postanowienie wydane na podstawie art. 742 § 1 k.p.c. uznał za nietrafne, wskazując na różnice między obydwo ma regulacjami (stwierdzenie upadku zabezpieczenia a zmiana prawomocnego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia), przede wszystkim w zakresie przyczyn upadku zabezpieczenia oraz charakteru obu postanowień. Sąd podkreślił również, że upadek zabezpieczenia przejawia się w tym, iż ustanowiona na zabezpieczenie hipoteka przymusowa przestaje istnieć w zakresie całej lub części sumy.

Sąd Najwyższy, który sam wyrokował w okresie 18-miesięcznego terminu, na który Trybunał Konstytucyjny odroczył utratę mocy obowiązującej art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c., zwrócił uwagę, że wyrok sądu okręgowego z dnia 10 września 2014 r. w przedmiotowej sprawie zapadł przed uznaniem art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. za niekonstytucyjny i w związku z tym nie mógł wpłynąć na jego rozstrzygnięcie. Jednocześnie Sąd Najwyższy słusznie zauważył, że w świetle wykładni zastosowanej przez Trybunał Konstytucyjny zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej, które upada bez względu na to, czy uprawniony doprowadził w terminie miesięcznym do wszczęcia egzekucji, czy też nie, należy uznać za pozorne, niesłużące swemu celowi i nie do zaakceptowania w świetle norm wskazanych przez Trybunał Konstytucyjny. Dokonując oceny ciągle obowiązującego w momencie orzekania przepisu art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy opowiedział się za



wykładnią prokonstytucyjną tego przepisu i przyjmowania upadku zabezpieczenia w terminie miesięcznym tylko wtedy, gdy uprawniony nie doprowadził w tym terminie do wszczęcia egzekucji.

Przepis art. 754<sup>1</sup> § 1 k.p.c. od początku obowiązywania wywołał zastrzeżenia piśmiennictwa i judykatury, w tym także co do zgodności z Konstytucją RP. Słusznie bowiem podnoszono, że zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej, które bezwarunkowo upada w terminie miesięcznym od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie, jest całkowicie iluzoryczne i świadczy o niewydolności systemu prawnego. Z uwagi jednak na to, że Trybunał Konstytucyjny odroczył utratę mocy obowiązującej tego przepisu na 18 miesięcy, na Sądzie Najwyższym i sądach powszechnych spoczął ciężar dokonania takiej jego wykładni, która uczyniłaby ochronę udzieloną na podstawie tego przepisu realną<sup>9</sup>.

Niezależnie od powyższych, obszernych rozważań Sąd Najwyższy miał na względzie, że rozpatrywana sprawa była sprawą o wpis w księdze wieczystej, czego konsekwencją był brak możliwości dokonania przez sąd wieczystoksięgowy merytorycznej kontroli orzeczenia stwierdzającego upadek zabezpieczenia. Rzeczą sądu wieczystoksięgowego było zbadanie wyłącznie, czy orzeczenie nadaje się do wpisu i zawiera wszystkie elementy niezbędne do jego dokonania, co też uczynił.

### **Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16, LEX nr 2261752**

1. *Sąd wieczystoksięgowy może z urzędu ujawnić hipotekę łączną także po upływie pewnego czasu od założenia księgi wieczystej i to bez względu na to, czy lokal stał się przedmiotem obrotu.*
2. *W postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest możliwe, z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, rozstrzyganie jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki orzeczenia ani samego rozstrzygnięcia. Rozstrzygnięcie, czy w określonym stanie faktycznym zrealizowało się uprawnienie strony do powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych może nastąpić w postępowaniu przewidzianym w art. 10 u.k.w.h.*

Przedmiotem oceny w omawianym orzeczeniu była dopuszczalność przeniesienia z urzędu hipoteki, z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość z tej księgi wyodrębnionego po upływie pewnego czasu od założenia księgi wieczystej.

<sup>9</sup> Por. postanowienie SN z dnia 24 listopada 2016 r., V CZ 86/16, OSNC 2017, nr 4, poz. 50.

Ustalono następujący stan faktyczny: w lutym 2014 r. referendarz sądowy wyodrębnił z księgi wieczystej wspólnej obciążonej hipoteką na rzecz banku lokal stanowiący odrębną nieruchomość, założył dla niego nową księgę wieczystą i wpisał osobę fizyczną jako właściciela. W październiku tego samego roku lokal został zbyty na rzecz spółki, która została ujawniona w księdze wieczystej. W marcu 2015 r. sąd wieczystoksięgowy, działając z urzędu, przeniósł do wspól-obciążenia z księgi wieczystej macierzystej do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu ujawnioną tam hipotekę na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Uczestnik postępowania – nowy właściciel nieruchomości – zaskarżył wpis, a następnie złożył apelację. Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną od postanowienia sądu okręgowego, dokonał następującej oceny. Zdarzeniem prawnym powodującym powstanie hipoteki łącznej jest podział nieruchomości obciążonej dotychczas hipoteką. Konsekwencją powyższego jest deklaracyjny charakter wpisu hipoteki łącznej stanowiącego przeniesienie hipoteki jako istniejącego prawa z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dzielonej do nowej księgi wieczystej powstałej na skutek podziału. Sąd Najwyższy uznał także, że reguły te znajdują zastosowanie w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu i założenia dla niego nowej księgi wieczystej w sytuacji, gdy nieruchomość, z której wyodrębnia się lokal, była obciążona hipoteką.

Zagadnienie to nie jest nowe w orzecznictwie i pojawiło się już wcześniej w wypowiedziach Sądu Najwyższego. Niniejsze orzeczenie stanowi ich kontynuację. Sąd Najwyższy uznał, że co do zasady wpis (przeniesienie) hipoteki powinien nastąpić z urzędu w momencie założenia księgi wieczystej, ale jednocześnie nie znalazł podstaw do przyjęcia, że sąd wieczystoksięgowy nie może ujawnić hipoteki łącznej powstałej w wyniku podziału nieruchomości po upływie pewnego czasu i to również w sytuacji, gdy nowo powstała nieruchomość stała się przedmiotem obrotu<sup>10</sup>. Podkreślił też, że celem postępowania sądu wieczystoksięgowego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości wynikającego ze zdarzenia prawnego, o którym mowa w art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zwrócił także uwagę na treść art. 626<sup>8</sup> § 6 i 7 k.p.c. stanowiącego, że wykreślenie jest wpisem w księdze wieczystej, a więc orzeczeniem sądu. Stąd zaniechanie przeniesienia z urzędu hipoteki do nowej księgi wieczystej w momencie jej zakładania nie może być utożsamiane z orzeczeniem sądu w przedmiocie wykreślenia hipoteki bez ważnej podstawy prawnej<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Uchwała SN z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/98, LEX nr 25820; postanowienie SN z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, LEX nr 2004221.

<sup>11</sup> Postanowienie SN z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, LEX nr 2166390.

Przeszkodą do przeniesienia hipoteki w omawianym stanie faktycznym nie stała się także rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd Najwyższy podzielił ugruntowany już i wielokrotnie powtarzany w orzecznictwie pogląd, że sąd wieczystoksięgowy nie rozstrzyga jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki orzeczenia, ani w charakterze rozstrzygnięcia. Kognicję sądu wieczystoksięgowego wyznacza art. 626<sup>8</sup> § k.p.c. i nie ma on poza tam wymienionymi żadnymi instrumentami umożliwiającymi badanie rękojmiami. Rozstrzygnięcie możliwości powołania się na rękojmię może nastąpić w postępowaniu przewidzianym w art. 10 u.k.w.h.

**Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r., III CZP 77/17,  
OSNC 2018, nr 12, poz. 13**

*W razie zniesienia odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką hipoteka obciąża nieruchomości, w której skład wchodzi lokal będący wcześniej przedmiotem odrębnej własności.*

Zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia dotyczyło wpływu zniesienia odrębnej własności lokalu na ustanowioną na nim hipotekę. Powstało ono na tle stanu faktycznego, który wymaga bliższego przytoczenia: na podstawie umowy z 2004 r. w piętrowym budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości obejmującej jedną działkę ustanowiona została odrębna własność trzech lokali mieszkalnych. Z powyższymi lokalami związane były udziały w nieruchomości wspólnej, odpowiednio: 65/179, 51/179 oraz 63/179. Dwa z powyższych lokali (nr 1 i 3) ustanowiono na rzecz jednego właściciela. W styczniu 2008 r. właściciel ten obciążył lokal nr 1 hipoteką kaucyjną na rzecz banku, a następnie lokal nr 3 podarował synowi.

W 2011 r. na mocy postanowienia sądu dokonano: zniesienia odrębnej własności lokali nr 1, 2 i 3, a także podziału działki na dwie w taki sposób, że na jednej posadowiony był budynek mieszkalny piętrowy, a na drugiej – budynek mieszkalny parterowy, zniesiono też współwłasności nieruchomości. W wyniku tego postanowienia właścicielami nieruchomości obejmującej działkę z budynkiem piętrowym stali się dotychczasowi właściciele lokalu nr 1 i 3 (ojciec i syn) w udziałach po 1/2 każdy.

Problem pojawił się na etapie wpisu w księdze wieczystej. Księgi wieczyste prowadzone dla lokali zamknięto, a hipotekę obciążającą uprzednio lokal nr 1 przeniesiono do księgi wieczystej założonej dla nieruchomości z budynkiem piętrowym w ten sposób, że została ona wpisana na całej nowo powstałej nieruchomości. Sąd rejonowy wyrokiem nakazał zmienić wpis hipoteki poprzez obciążenie nią udziału wynoszącego 65/179 we współwłasności nieruchomości. Rozpoznając apelację, sąd okręgowy nabrał poważnych wątpliwości co do

wpływu zniesienia odrębnej własności lokalu na losy ciężącej na nim hipoteki i przekazał to zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, że nie ma szczególnego przepisu, który regulowałby losy hipoteki obciążającej lokal stanowiący odrębną nieruchomość w sytuacji zniesienia odrębnej własności lokalu na mocy postanowienia sądu oraz że w tym względzie istnieje luka legislacyjna. Zdaniem Sądu Najwyższego jest ona wynikiem wyjątkowości przypadku, a nie wyrazem przekonania ustawodawcy o braku konieczności udzielenia ochrony wierzycielowi hipotecznemu.

Sąd Najwyższy wskazał, że co do zasady utrata przez prawo rzeczowe swego przedmiotu powoduje wygaśnięcie tego prawa, lecz zastrzegł, że nie może mieć to miejsca w omawianym przypadku z uwagi na możliwość drastycznego naruszenia interesów wierzyciela hipotecznego.

Dostrzeżony w przedstawionej sytuacji konflikt między interesami wierzyciela hipotecznego i drugiego współwłaściciela nieruchomości, który powstał w wyniku zniesienia współwłasności, Sąd Najwyższy zdecydował się rozstrzygnąć na korzyść wierzyciela, ponieważ wierzyciel hipoteczny nie ma żadnego wpływu na zniesienie odrębnej własności lokalu powodujące upadek hipoteki. Sposób zniesienia współwłasności zależy natomiast od zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli

Za najwłaściwsze rozwiązanie przedstawionej sytuacji sąd uznał zastosowanie w drodze analogii art. 22 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie, nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności. Zdaniem sądu należy przyjąć, że przedmiotem hipoteki na podstawie tego przepisu stanie się nieruchomość, która powstała w wyniku zniesienia współwłasności, obejmująca lokal uprzednio obciążony hipoteką. Lokal stanie się częścią składową nieruchomości i wówczas zostanie zrealizowana przewidziana w art. 22 u.k.w.h. przesłanka połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Gdyby jedynym właścicielem nowo powstałej nieruchomości był uprzedni właściciel obciążonego lokalu, spełniony zostałby wymóg tożsamości osoby właściciela połączonych nieruchomości. Sąd nie znalazł również przeszkód do obciążenia całej nieruchomości w sytuacji występującej w niniejszej sprawie, gdy właściciel obciążonego lokalu stał się współwłaścicielem lokalu z inną jeszcze osobą. Wskazał, że stosowanie przepisu w drodze analogii dopuszcza jego modyfikację dostosowującą się do okoliczności danego przypadku.

Podsumowując, Sąd Najwyższy stwierdził, że zastosowanie art. 22 u.k.w.h. wyznacza optymalną granicę kompromisu między interesem wierzyciela hipotecznego a interesami współwłaścicieli nieruchomości obejmującej lokal, który przed zniesieniem odrębnej własności lokali został obciążony hipoteką,

a zarazem przeciwdziała możliwości nadużywania zniesienia odrębnej własności lokali w celu osłabienia zabezpieczenia hipotecznego.

**Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2017 r., CSK 149/16,  
LEX nr 2281274**

Rozpoznając sprawę o zapłatę, Sąd Najwyższy rozważył przy okazji wpływ na hipotekę ustanowioną na udziale późniejszego dokonania podziału majątku wspólnego przez przyznanie nieruchomości wspólnej współwłaścicielowi, którego udział nie był obciążony hipoteką.

Od strony wieczystoksięgowej sprawa wyglądała następująco: po orzeczeniu rozwodu w 2009 r. byli małżonkowie zostali ujawnieni w księdze wieczystej w udziałach po 1/2 każdy. Następnie w 2011 r. była małżonka obciążyła swój udział w nieruchomości hipoteką przymusową na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z ugody zawartej po orzeczeniu rozwodu. Hipoteka została wpisana na jej udziale w księdze wieczystej. W tym samym roku w wyniku sądowego podziału majątku wspólnego cała wyżej opisana nieruchomość przyznana została byłemu małżonkowi.

Przy takim stanie wpisów w księdze wieczystej wierzyciel małżonki wystąpił o zapłatę wobec małżonka jako wierzyciela hipotecznego. Sąd okręgowy wydał nakaz zapłaty, w którym orzekł, że pozwany ma w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty zapłacić powodowi dochodzoną kwotę na zasadzie odpowiedzialności *in solidum* wraz z odsetkami i kosztami postępowania, z ograniczeniem odpowiedzialności do nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. Pozwany wniósł zarzuty, a następnie apelację, która została oddalona. W skardze kasacyjnej pozwany wskazał na naruszenie art. 65 ust. 1 i 3 w zw. z art. 109 u.k.w.h. przez przyjęcie, że wyżej wymieniona hipoteka obciąża całą nieruchomość, oraz art. 319 k.p.c. przez przyjęcie, że będąc dłużnikiem w zakresie udziału 1/2, ponosi odpowiedzialność z całej nieruchomości, wniósł też m.in. o orzeczenie, że odpowiada z nieruchomości jedynie w zakresie udziału 1/2. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Jest to ciekawy przypadek, ponieważ dotyczy hipoteki ustanowionej w 2011 r., a więc przed wprowadzeniem z dniem 7 sierpnia 2013 r. do art. 76 u.k.w.h. regulacji dotyczących wpływu zniesienia współwłasności na hipotekę ujawnioną na udziale jednego ze współwłaścicieli nieruchomości<sup>12</sup>, które w związku z tym nie mogły mieć wpływu na rozstrzygnięcie.

---

<sup>12</sup> Regulacja wpływu zniesienia współwłasności na hipotekę na udziale jednego ze współwłaścicieli nieruchomości została wprowadzona do art. 76 u.k.w.h. na podstawie ustawy z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. poz. 830), która weszła w życie z dniem 7 sierpnia 2013 r. Ma ona zastosowanie do hipotek powstałych przed tym dniem, jeżeli zniesienia współwłasności dokonano po dniu 7 sierpnia 2013 r.

Orzeczenie warte jest przytoczenia, gdyż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku sam dokonał przeglądu orzecznictwa i poglądów prezentowanych w nauce prawa na omawiane tu zagadnienie przed wejściem w życie ustawy nowelizującej.

Sąd Najwyższy przypomniał, że już w uchwale z dnia 1 grudnia 1969 r. (III CZP 51/69, OSNCP 1970, nr 4, poz. 59) uznał, iż samo ustanie współwłasności nie dotyka w niczym hipoteki obciążającej udział współwłaściciela. W sytuacji, gdy jeden z dwóch współwłaścicieli obciążył hipoteką swoją idealną połowę, a następnie nabył udział drugiego współwłaściciela, nieruchomości będzie nadal obciążona tylko w tej części idealnej, choć stała się własnością jednej osoby. Podobne stanowisko wyrażano odnośnie do postępowania o zniesienie współwłasności – uznawano, że w razie przyznania nieruchomości na własność jednemu współwłaścicielowi hipoteka obciążająca dotychczas udział współwłaściciela ciąży w dalszym ciągu na tej idealnej części nieruchomości, która odpowiada wysokości obciążonego poprzednio udziału współwłaściciela. Poglądy te uzyskały aprobatę w nauce prawa.

Przytoczone stanowisko zaprezentowano w orzecznictwie jeszcze pod rządem dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319, ze zm.), ale Sąd Najwyższy podkreślił, że nie utraciło ono aktualności także po wejściu w życie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. W swoim postanowieniu z dnia 18 marca 2003 r. (IV CKN 1928/00, OSNC 2004, nr 6, poz. 90) Sąd Najwyższy wskazał również, że ustanie współwłasności nie powoduje żadnych zmian w obciążeniu hipoteką udziału we współwłasności, a hipoteka obciąża w dalszym ciągu w tym samym zakresie udział we współwłasności, choć nieruchomości stała się już własnością jednego właściciela.

Sąd Najwyższy przypomniał również dominujący pogląd doktryny, że powstanie jednopodmiotowej własności nie pociąga za sobą żadnych przekształceń przedmiotu hipoteki ustanowionej na udziale we współwłasności; pomimo braku współwłasności hipoteka nadal obciąża udział w prawie własności. Rozwiązanie takie nie jest sprzeczne z art. 65 ust. 3 u.k.w.h., według którego hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, ponieważ wynikające z tego przepisu wymaganie istnienia współwłasności należy odnieść tylko do chwili powstania obciążenia. Za dodatkowy argument uznawano fakt, że wierzyciel hipoteczny, który zgodził się na zabezpieczenie swojej wierzytelności w postaci hipoteki na udziale we współwłasności, nie powinien odnosić korzyści z faktu nabycia całej nieruchomości przez dotychczasowego współwłaściciela. Przekształcenie dotychczasowej hipoteki na udziale w hipotekę na całej nieruchomości mogłoby prowadzić do krzywdzących rozstrzygnięć, zwłaszcza w sytuacjach, w których wysokość hipoteki byłaby znacznie wyższa od wartości obciążonego udziału.

**Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16,  
LEX nr 2297421**

1. 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 majątku niż ten, na którym ciąży hipoteka.
2. W wypadku hipoteki kaucyjnej co do zasady zastosowanie znajduje znowelizowana ustawa o księgach wieczystych i hipotece, chyba że konstrukcyjnie związana jest z hipoteką zwykłą, którą uzupełnia, by umożliwić zabezpieczenie tych należności, których hipoteka zwykła nie obejmowała, a więc że jest hipoteką przewidzianą w obowiązującym poprzednio art. 102 ust. 2 u.k.w.h. Zakres zabezpieczenia hipotecznego w przypadku hipoteki kaucyjnej podlega ocenie także w oparciu o uchylony art. 104 u.k.w.h.
3. Przedawnienie wierzytelności hipotecznych w sposób szczególny kształtuje art. 77 u.k.w.h., który przewiduje, że upływ terminu przedawnienia nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki – w brzmieniu obowiązującym do 19 lutego 2011 r., a po nowelizacji – do roszczenia o świadczenia uboczne. Treścią art. 77 u.k.w.h. nie jest wyznaczenie zakresu, w jakim wierzytelność uzyskuje zabezpieczenie hipoteczne, lecz powiązanie, jakie istnieje pomiędzy przedawnieniem się zabezpieczonej wierzytelności a możliwością jej zaspokojenia z obciążonej rzeczy. Uchylony art. 104 u.k.w.h. nie jest normą szczególną w stosunku do art. 77 zd. 2 u.k.w.h. uprawniającą wierzyciela hipotecznego do uzyskania w granicach sumy zaspokojenia także przedawnionych odsetek.

W omawianej sprawie, na kanwie sprawy o zapłatę Sąd Najwyższy określił charakter zobowiązania ciężącego na dłużniku rzeczowym oraz dokonał analizy art. 77 u.k.w.h., który wyłącza skutki przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności w takim zakresie, w jakim wierzycielowi na podstawie hipoteki przysługuje prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości oraz uchylonego art. 104 u.k.w.h.

Pozwana w 2008 r. ustanowiła hipotekę kaucyjną do kwoty 180 000 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu pożyczki udzielonej przez SKOK na rzecz innej osoby. Po śmierci pożyczkobiorcy (dłużnika osobistego) wierzyciel (SKOK) wezwał ją najpierw do zapłaty, a następnie wystąpił z powództwem o zapłatę. W 2012 r. sąd okręgowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, w którym uwzględnił powództwo w całości. Po wniesieniu zarzutów pozwana zmarła. Postępowanie zostało podjęte z udziałem jej spadkobierców, od których w 2014 r. sąd zasądził solidarnie dochodzoną kwotę, z ograniczeniem odpowiedzialności do nieruchomości obciążonej hipoteką. Pozwani spadkobiercy wnieśli apelację, a następnie skargę kasacyjną, w której zarzucili wyrokowi naruszenie prawa materialnego (art. 65 u.k.w.h.) przez przyjęcie, że na pozwanych ciąży

dług rzeczowy, mimo że nie ma już dłużnika osobistego, oraz nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia.

Jak wynika z powyższego, przedmiotowa hipoteka kaucyjna ustanowiona została w 2008 r. pod rządami przepisów sprzed nowelizacji<sup>13</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece dokonanej w 2009 r., ale realizacja wynikającego z niej uprawnienia następuje już po 20 lutym 2011 r., tj. po wejściu w życie dokonanych zmian. Hipoteka kaucyjna zabezpieczała całą wierzytelność z tytułu pożyczki wraz z odsetkami i kosztami.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy musiał dokonać wyboru wersji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, według której spór miał zostać rozpoznany. W świetle art. 10 ustawy nowelizującej nie miał wątpliwości, że powództwo powinno zostać rozpoznane w oparciu o przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu po nowelizacji. Zaznaczył jednak, że nie może to wpłynąć na zakres zabezpieczenia hipotecznego. Omawiana hipoteka kaucyjna powstała jako prawo rzeczowe o określonym zakresie przedmiotowym i zakres ten mógłby ulec zmianie tylko wtedy, gdy przewidywalby to szczególnie przepis ustawy, natomiast z art. 10 ustawy nowelizującej nie można odczytać takiej normy. W związku z tym sąd doszedł do przekonania, że zakres zabezpieczenia hipotecznego w sprawie winien być oceniony także w oparciu o uchylony art. 104 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy wskazał, że przedawnienie wierzytelności hipotecznych kształtuje art. 77 u.k.w.h., który przewiduje, że upływ terminu przedawnienia nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia. W zdaniu drugim jednak wskazuje, że przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki (w brzmieniu do 19 lutego 2011 r.), a w brzmieniu po nowelizacji – do roszczenia o świadczenia uboczne. Zdaniem Sądu Najwyższego art. 77 u.k.w.h. nie wyznacza zakresu, w jakim wierzytelność uzyskuje zabezpieczenie hipoteczne, lecz powiązanie, jakie istnieje pomiędzy przedawnieniem się zabezpieczonej wierzytelności a możliwością jej zaspokojenia z obciążonej rzeczy.

Uchylony art. 104 u.k.w.h. określał przedmiot zabezpieczenia szerszej niż obecnie obowiązujący art. 69 u.k.w.h., ale – zdaniem Sądu Najwyższego – rozszerzenie zabezpieczenia nie jest równoznaczne z wprowadzeniem dalej idącego wyłączenia skutków przedawnienia niż przewidziane w art. 77 zdanie drugie u.k.w.h.<sup>14</sup> Tym samym Sąd Najwyższy zajął stanowisko odmienne niż rozpoznający wcześniej niniejszą sprawę sąd okręgowy i uznał za uzasadniony zarzut przedawnienia w stosunku do wierzytelności odsetkowej. Zgodził się natomiast

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 31, poz. 1075).

<sup>14</sup> Por. wyrok SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 282/2011, LEX nr 1215166.



z interpretacją tegoż sądu odnośnie do charakteru zobowiązania ciężącego na dłużniku rzeczowym jako obligacji realnej przysługującej wierzycielowi względem dłużnika rzeczowego i w tej mierze powołał się na wcześniej wyrażone stanowisko Sądu Najwyższego<sup>15</sup>, że 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 majątku niż ten, na którym ciąży hipoteka.

**Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16,  
LEX nr 2288111**

1. *Hipoteka przymusowa obciążająca każdą z nieruchomości dłużnika zabezpiecza inną część wierzytelności, a nie z osobna całość tej wierzytelności ustalonej zgodnie z art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. Art. 109 ust. 1 u.k.w.h. nie oznacza ani hipoteki łącznej, ani hipoteki generalnej, a tylko wskazuje przedmiot zabezpieczenia.*
2. *Przepis art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania przez sąd pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku o wpis do księgi wieczystej okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Sąd ma obowiązek zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy ma wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wpis. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien wynikać ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości.*
3. *Funkcje ksiąg wieczystych muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego nie znajduje uzasadnienia.*

Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego dotyczy wpisu hipoteki przymusowej na kilku nieruchomościach (na prawach użytkowania wieczystego) należących do dłużnika i zagadnienia tzw. repartycji, ale wymagało jednocześnie rozważenia sprawy w kontekście zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Stan faktyczny sprawy był następujący: referendarz sądowy wpisał hipotekę przymusową na udziale w prawie użytkowania wieczystego przysługującym Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie stanowiącego tytuł zabezpieczenia nieprawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Suma hipoteki została wyliczona zgodnie z art. 110<sup>1</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tj. składały się na nią należność główna, odsetki od dnia wskazanego w nakazie do dnia sporządzenia wniosku oraz koszty postępowania

<sup>15</sup> Wyrok SN z dnia 2 marca 1997 r., I CKN 78/96, Pr. Gosp. 1997, nr 6, poz. 12.

sądowego. Wyliczoną kwotę powiększono do 150%. Wierzyciel złożył skargę na wpis, w której wskazał, że wnioskodawca wystąpił z wnioskami o wpis hipoteki na tej samej podstawie oraz w tej samej wysokości również w dwóch innych księgach wieczystych prowadzonych dla prawa użytkowania wieczystego przysługującego dłużnikowi. Zarówno skarga na referendarza sądowego, jak i apelacja uczestnika nie zostały uwzględnione.

Sąd Najwyższy natomiast nie podzielił stanowiska sądu drugiej instancji ani w kwestii zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, ani zabezpieczenia wierzytelności hipoteką przymusową. Przypomniał, że zasadą (wynikającą z art. 111<sup>1</sup> u.k.w.h.) jest niedopuszczalność łącznego obciążenia hipoteką przymusową kilku nieruchomości. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy nieruchomości są już obciążone hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych, względnie przepis ustawy to przewiduje (np. art. 76 u.k.w.h.). Sąd stwierdził też, że zawarte w art. 109 ust. 1 u.k.w.h. określenie, iż hipoteka przymusowa obciąża „wszystkie nieruchomości” dłużnika, wskazuje jedynie przedmiot zabezpieczenia. Nie oznacza natomiast ani hipoteki łącznej, ani hipoteki generalnej. Obciążenie wielu nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne w drodze tzw. repartycji. Oznacza to, że każdą z nieruchomości może obciążać hipoteka zabezpieczająca część wierzytelności, przy czym suma poszczególnych części wierzytelności nie może przewyższyć kwoty ustalonej zgodnie z art. 110<sup>1</sup> u.k.w.h. Za niedopuszczalną sąd uznał natomiast sytuację, która miała miejsce w niniejszej sprawie, że kilka hipotek zabezpiecza z osobna całość tej samej wierzytelności.

W okolicznościach niniejszej sprawy rozstrzygnięcie zależało również od ustalenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego i odpowiedzi na pytanie, czy orzekając, sąd może uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo. Na etapie wpisu referendarz sądowy nie wiedział, że wierzyciel złożył takie same wnioski również do innych ksiąg wieczystych. Natomiast okoliczność ta była znana zarówno sądowi rejonowemu, jak i sądowi okręgowemu, albowiem została podniesiona już w skardze na wpis referendarza. Nie stała się ona jednak przedmiotem analizy sądu. Sąd Najwyższy uznał to za naruszenie przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez zaniechanie oceny przeszkód do dokonania wnioskowanego wpisu. Tym samym podzielił swoje stanowisko wyrażone wcześniej w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r. (III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7–8, poz. 81), że przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania pod uwagę przez sąd przy rozstrzyganiu wniosku o wpis okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do wpisu.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podkreślił, że funkcje ksiąg wieczystych muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu

publicznego, którym jest zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Wskazał też, że zapobieganie dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym jest obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego, zwłaszcza gdy ma on stosowną wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Ponadto zaznaczył, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien wynikać ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości, a sąd w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie pełni funkcji organu rejestrowego. Z oceną i uzasadnieniem Sądu Najwyższego należy się zgodzić. Skąd więc odmienne stanowisko sądów niższej instancji?

Granice kognicji sądu wieczystoksięgowego określa art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Brzmienie tego przepisu jest jasne, zagadnienie to zostało szeroko opisane w literaturze i orzecznictwie. Pomimo to bardzo często pojawia się w orzeczeniach Sądu Najwyższego, w praktyce bowiem na tle okoliczności konkretnej sprawy ustalenie granicy tej kognicji często nie jest wcale oczywiste i łatwe.

Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. został wprowadzony do kodeksu postępowania cywilnego w 2001 r.<sup>16</sup> i jest on powtórzeniem uchylonego jednocześnie art. 46 ust. 1 u.k.w.h. Nie przeniesiono jednak do kodeksu postępowania cywilnego ust. 2 art. 46, według którego postanowienie odmawiające dokonania wpisu mogło opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób. Spowodowało to rozbieżności i w doktrynie, i w orzecznictwie: czy celem tego zabiegu było ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, czy też przeciwnie – recypowanie ust. 2 uznano za zbędne z uwagi na regulację zawartą w art. 228 § 2 k.p.c.

Powyższe orzeczenie stanowi dowód tego, że nawet wyżej wymieniona uchwała z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie III CZP 86/15 nie rozwiała wątpliwości i praktyka sądów wieczystoksięgowych jest niejednolita. Podkreślenia wymaga także to, że zarówno niniejsze orzeczenie, jak i wyżej powołana uchwała dopuszczają wzięcie pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku o wpis okoliczności znanych urzędowo wyłącznie w sytuacji zaistnienia przeszkody do dokonania wpisu. Okoliczność znana urzędowo może być wyłącznie podstawą oddalenia wniosku. W przypadku uwzględnienia wniosku podstawą wpisu niezmiennie pozostaje dokument.

Na marginesie należy jeszcze wskazać, że również kwestia badania przesłanek ustanowienia hipoteki łącznej i dokonania partycji zabezpieczenia przez wierzyciela nie jest pojmowana jednolicie przez praktykę. Istnieją dwie koncepcje:

---

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 21 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635).

pierwsza zakłada, że sąd wieczystoksięgowy z urzędu uwzględnia okoliczność, iż wierzyciel dokonał zabezpieczenia tej samej wierzytelności hipoteką i partycji zabezpieczenia. Druga koncepcja zakłada badanie tych przesłanek tylko, jeżeli wynika to z wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, wyklucza także badanie innych wniosków oraz ksiąg wieczystych.

Niezależnie od przyjętej koncepcji często o rozstrzygnięciu w tym zakresie decyduje po prostu okoliczność, czy orzekający miał w ogóle możliwość uzyskania tych informacji, tak jak to miało miejsce w rozpatrywanej sprawie.

**Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2017 r.,  
V CSK 503/16, LEX nr 2327144**

1. *Wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego nigdy nie był i nie jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c.*
2. *Kognicja sądu wieczystoksięgowego obu instancji obejmuje również badanie dokumentów załączonych do skargi na czynność referendarza polegającą na dokonaniu wpisu i załączonych do apelacji od postanowienia utrzymującego wpis w mocy w zakresie wykazującym formalne i merytoryczne wady tych dokumentów, które przedstawiono przy wniosku jako podstawę żądanego wpisu.*

Orzeczenie dotyczyło wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego jako podstawy wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego oraz kwestii zakwalifikowania go jako dokumentu urzędowego lub prywatnego. Jak jednak wskazał sam Sąd Najwyższy w uzasadnieniu dla rozpoznania niniejszej sprawy o wpis, charakter powyższego dokumentu miał znaczenie marginalne. Jest to także kolejna sprawa, która wymagała analizy w kontekście kognicji sądu wieczystoksięgowego i na jej kanwie Sąd Najwyższy dokonał obszernego omówienia tego zagadnienia.

Tło przytoczonego postanowienia wyglądało następująco: w dziale IV księgi wieczystej ujawniono hipotekę umowną kaucyjną na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu. Wierzytelność wraz z zabezpieczeniem została zbyta na rzecz Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (NSFIZ). Na wniosek NSFIZ sąd dokonał wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego na podstawie wyciągu z ksiąg rachunkowych banku. Wyciąg był należycie podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzony pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem sekurytyzacyjnym stosownie do treści art. 194 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1355; dalej: u.f.i.). Uczestniczka postępowania złożyła

skargę, a następnie apelację, która została oddalona. W skardze kasacyjnej zarzuciła m.in. naruszenie art. 194 ust. 1 i 2 oraz art. 195 u.f.i. w zw. z art. 31 u.k.w.h. i art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego stanowi podstawę wpisu do ksiąg wieczystych; przyjęcie niedopuszczalnie formalistycznego zakresu kompetencji sądów wieczystoksięgowych oraz uznanie, że sąd wieczystoksięgowy nie posiada kognicji do badania materialnoprawnej skuteczności przeniesienia wierzytelności, a także poprzez uznanie, że wyłączenie charakteru dokumentu urzędowego w stosunku do wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego w postępowaniu cywilnym nie obejmuje postępowania wieczystoksięgowego.

Sąd Najwyższy uznał skargę za zasadną jedynie w zakresie wskazującym na błędną kwalifikację prawną wyciągu z ksiąg rachunkowych NSFIZ jako dokumentu urzędowego. W chwili rozpatrywania wniosku obowiązywał § 2 dodany do art. 194 u.f.i.<sup>17</sup>, który wyraźnie wskazywał, że wyciąg nie jest dokumentem urzędowym, ale dokumentem prywatnym, któremu w oznaczonym zakresie, w określonych postępowaniach ustawa nadaje moc dokumentu urzędowego. Nie budziło też wątpliwości Sądu Najwyższego, że sprawy wieczystoksięgowe należą do spraw z zakresu prawa cywilnego.

Odnosnie do wyciągu z ksiąg rachunkowych jako podstawy wpisu Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w postępowaniu o wpis przeniesienia hipoteki ustawodawca odstąpił od zasady legalizmu materialnego przewidującej, że podstawą wpisu (z wyjątkami) musi być dokument potwierdzający powstanie, zmianę lub ustanie prawa mającego być przedmiotem wpisu, a sąd zobowiązany jest uwzględnić całokształt materiału dowodowego, w tym dokonać oceny materialnoprawnej skuteczności dokonanych czynności. W odniesieniu do przeniesienia wierzytelności hipotecznej, której następstwem jest przeniesienie hipoteki, wprowadzono wyjątek polegający na tzw. konsensie formalnym, który umożliwia przyjęcie jako podstawy wpisu dokumentu zawierającego oświadczenie woli tylko jednej ze stron, tj. zbywcy wierzytelności. Ponadto z przepisów art. 194 ust. 1 i art. 195 u.f.i. wynika wprost, że jest to dokument stanowiący podstawę wpisu w księgach wieczystych, a w przypadku nabycia przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności zabezpieczonych hipoteką sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje na wniosek funduszu wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego na podstawie wyciągu spełniającego wymogi przewidziane przez art. 194 u.f.i.

Reasumując, jedynym wymaganym dokumentem dla dokonania wpisu przeniesienia wierzytelności hipotecznej, której następstwem jest przeniesienie

---

<sup>17</sup> Ustawa z dnia 19 kwietnia 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz ustawy o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. poz. 777).

hipoteki, jest wyżej opisany wyciąg, natomiast brak jest podstawy do przedstawiania umowy zbycia wierzytelności, potwierdzającej jej przejście na fundusz.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Najwyższy przedstawił swoją ocenę zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podkreślił, że instytucja ksiąg wieczystych opiera się na założeniu ciągłości, a ze względu na zabezpieczenia pewności obrotu prawnego stan prawny w nich ujawniony winien wynikać ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości. Wskazał na obowiązki sądu wynikające z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Ponadto wyjaśnił, że obowiązująca w tym postępowaniu zasada formalizmu i wyłączności pisemności nie oznacza ograniczenia uprawnień sądu. Sądy obu instancji nie ustalają stanu faktycznego, nie rozstrzygają sporu o prawo i nie badają, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym, oceniają jedynie, czy dokonany wpis będzie zgodny z prawem.

Zdaniem Sądu Najwyższego kognicja sądu obu instancji zasadniczo kształtuje się tak samo. Odnośnie do oceny dokumentów przedstawionych przy skardze na czynność referendarza sąd podzielił stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2016 r. (IV CSK 675/15, LEX nr 2073928), że kognicja sądu wieczystoksięgowego obu instancji obejmuje również „badanie dokumentów załączonych do skargi na czynność referendarza polegającą na dokonaniu wpisu i załączonych do apelacji od postanowienia utrzymującego wpis w mocy w zakresie wykazującym formalne i merytoryczne wady tych dokumentów, które przedstawiono przy wniosku jako podstawę żądanego wpisu”.

**Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2017 r.,  
I CSK 133/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 129**

1. *Umowa przelewu wierzytelności hipotecznej (rozporządzająca) może być zawarta przed powstaniem hipoteki na skutek wpisu do księgi wieczystej tylko pod warunkiem zawierającym ustanowienia hipoteki na rzecz cedenta i wpisu jej przeniesienia na rzecz cesjonariusza.*
2. *Wykreślenie wierzyciela hipotecznego z Krajowego Rejestru Sądowego po ukończeniu postępowania upadłościowego nie uzasadnia wykreślenia ustanowionej na jego rzecz hipoteki. Odmienne stanowisko można podzielić wyłącznie odnośnie do wierzycieli, co do których brak następcy prawnego lub którzy nie pozostawili wierzycieli lub niezaspokojonych dłużników.*
3. *Podstawą wpisu nie może być odpis dokumentu poświadczony za zgodność przez notariusza ani notarialnie poświadczona kopia, gdy oryginałem jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym.*

Powyższe postanowienie jest trzecim orzeczeniem Sądu Najwyższego, jakie zapadło na tle poniżej przedstawionego stanu faktycznego, i porusza kilka istotnych zagadnień związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym. Od ponad 10 lat sądy różnych instancji próbują rozstrzygnąć, czy dopuszczalne (ważne) jest zawarcie umowy przelewu wierzytelności hipotecznej przed dokonaniem wpisu hipoteki, która ma ją zabezpieczać do księgi wieczystej, i czy wpis ten może zostać dokonany także po wykreśleniu cedenta z rejestru przedsiębiorców. Postanowienie dotyka również kwestii formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nabywcy wierzytelności do księgi wieczystej.

Stan faktyczny sprawy jest na tyle złożony, że wymaga przynajmniej ogólnego przytoczenia. W 2006 r. syndyk masy upadłości złożył wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz wierzyciela spółki w upadłości likwidacyjnej; wzmianka o wniosku została ujawniona w księdze wieczystej. W 2007 r. sąd przysądził własność nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz osoby fizycznej. W lutym 2008 r. syndyk (jako cedent) zawarł z Agnieszką P. (jako cesjonariuszem) umowę przelewu wierzytelności, która miała zostać zabezpieczona wyżej wymienioną hipoteką. Z umowy wynikało, że przenosi ona „wierzytelności wraz z wszystkimi należnościami ubocznymi i innymi prawami przysługującymi (cedentowi) z tego tytułu”. W momencie zawarcia umowy hipoteka nie została jeszcze ujawniona w księdze wieczystej. W styczniu 2009 r. własność nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży zawartej z osobą, która uprzednio uzyskała własność na podstawie przysądzenia własności, nabyli małżonkowie S. i zostali ujawnieni w księdze wieczystej. W czerwcu tego roku sąd ujawnił hipotekę na rzecz spółki w upadłości likwidacyjnej zgodnie z wnioskiem syndyka z 2006 r. Trzy miesiące później spółka w upadłości została prawomocnie wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). W 2010 r. nabywcy nieruchomości małżonkowie S. wnieśli o wykreślenie obu hipotek z księgi wieczystej. Następnie Agnieszka P. (cesjonariusz) wniosła o zmianę wierzyciela z wpisem na swoją rzecz.

W niniejszej (trzeciej) sprawie Sąd Najwyższy rozpatrywał skargę kasacyjną nabywców nieruchomości małżonków S., którzy zarzucili orzeczeniu sądu drugiej instancji m.in.: błędne przyjęcie, że wnioskodawczyni skutecznie nabyła hipotekę oraz że gdy po złożeniu wniosku o wpis hipoteki następuje zbycie wierzytelności, która ma zostać zabezpieczona hipoteką, wpis hipoteki na rzecz zbywcy wierzytelności prowadzi do jej nabycia przez nabywcę wierzytelności mimo nieujawnienia w księdze wieczystej; że przepisy o przelewie wierzytelności hipotecznej nie znajdują zastosowania przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej i uznanie, że wnioskodawczyni skutecznie nabyła wierzytelności, które miały być zabezpieczone hipoteką; przyjęcie, że wykreślenie spółki z rejestru przedsiębiorców nie prowadzi do wygaśnięcia hipotek wpisanych na jej rzecz

w sytuacji, gdy wierzytelność, która miała być nimi zabezpieczona, została zbyta przed wpisem hipotek do księgi wieczystej i do chwili utraty przez tę spółkę osobowości prawnej nie został dokonany wpis hipotek.

Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności ocenił krąg uczestników postępowania w niniejszej sprawie, opierając się na treści księgi wieczystej, treści wniosku i dołączonych dokumentów. Wskazał, że w sytuacji braku ujawnienia następców prawnych osoby, na rzecz której prawo ujawnione jest w księdze wieczystej, sąd nie jest obowiązany do ich ustalania i postępowanie toczy się bez ich udziału, niezależnie od tego, czy wpisana osoba zmarła przed czy po wniesieniu wniosku. Postępowanie toczy się wówczas bez udziału następców prawnych. Zdaniem Sądu Najwyższego w sprawie o wpis przeniesienia hipoteki na podstawie przelewu wierzytelności hipotecznej uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są zbywca oraz nabywca wierzytelności hipotecznej, przy czym zbywca już w chwili złożenia wniosku przez nabywcę nie miał zdolności sądowej, którą utracił na skutek uprawomocnienia się wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. W opinii sądu brak następcy prawnego cedenta nie uzasadniał odrzucenia wniosku ani zawieszenia postępowania, brak również było podstaw do stwierdzenia z urzędu nieważności wywodzonej z pozbawienia możliwości obrony praw.

Sąd Najwyższy uznał, że ustanie bytu prawnego wierzyciela hipotecznego będącego osobą prawną, połączone z utratą zdolności prawnej na skutek wykreślenia z KRS, nie wyłącza istnienia następcy prawnego pod tytułem ogólnym i szczególnym. Mogą również nadal istnieć zobowiązania (długi) podmiotu wobec osób trzecich, które nie zostały zaspokojone w toku postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego. W tym momencie należy wskazać, że orzecznictwo w kwestii wpływu ustania bytu wierzyciela będącego osobą prawną na ujawnioną na jego rzecz hipotekę nie jest jednomyślne. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym omawianą sprawę przychylił się do stanowiska wyrażonego w postanowieniu z dnia 22 kwietnia 2016 r. (II CSK 402/15, LEX nr 2069431), że samo wykreślenie wierzyciela hipotecznego z KRS po ukończeniu postępowania upadłościowego nie uzasadnia wykreślenia ustanowionej na jego rzecz hipoteki. Zauważył, że w orzecznictwie znalazły wyraz również poglądy odmienne i przytoczył postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2016 r. (I CSK 435/15, OSNC 2017, nr 4, poz. 47). Zaznaczył jednak, że podziela je wyłącznie odnośnie do wierzycieli, co do których brak następcy prawnego lub którzy nie pozostawili wierzycieli lub niezaspokojonych dłużników.

Odnośnie do przelewu wierzytelności Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z zasadą akcesoryjności hipoteki hipoteka dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. Wynika to z art. 79 u.k.w.h., który stanowi, że wierzytelność nie może być



przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej, a hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Przelew wierzytelności hipotecznej jest czynnością prawną rozporządzającą, która dochodzi do skutku na podstawie umowy oraz wpisu do księgi wieczystej. W stanie prawnym sprzed 20 lutego 2011 r. brak zamieszczenia w umowie przelewu zabezpieczonej wierzytelności postanowienia, które wprost lub pośrednio odnosiło się do przeniesienia hipoteki, mógł prowadzić do nieważności umowy jako sprzecznej z prawem.

Wpis w księdze wieczystej był i jest obecnie konieczny dla przeniesienia hipoteki i ma charakter konstytutywny. Wierzytelność hipoteczna przechodzi więc na nabywcę z momentem dokonania wpisu. Z chwilą ujawnienia wpisu skutki nabycia wierzytelności wraz z hipoteką mają moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. W rozstrzyganym przypadku cesja była czynnością złożoną, a nabycie wierzytelności i hipoteki następowało z chwilą wpisu hipoteki na rzecz cesjonariusza. Przed dniem 20 lutego 2011 r. w przypadku przeniesienia wierzytelności hipotecznej po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, ale przed jego dokonaniem hipoteka powstawała ze skutkiem wstecznym z chwilą jej ujawnienia w księdze wieczystej, ale na rzecz pierwotnego wierzyciela. W konsekwencji umowa nabycia wierzytelności mogła zostać zawarta tylko pod warunkiem zawieszającym wpis hipoteki na rzecz cedenta i wpis jej przeniesienia na rzecz cesjonariusza.

Kończąc swoje rozważania w tym zakresie, Sąd Najwyższy podsumował: „umowa przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką – także ustanowioną po zawarciu takiej umowy – może doprowadzić do przeniesienia wierzytelności jako takiej i jako wierzytelności hipotecznej oraz hipoteki na rzecz cesjonariusza dopiero w następstwie uwzględnienia wniosku o wpis nowego wierzyciela (cesjonariusza) w księdze wieczystej w miejsce dotychczasowego wierzyciela (cedenta), ze skutkiem wstecznym od chwili złożenia wniosku przez tego nabywcę”. Następnym powyższych rozważań było uchylenie postanowienia sądu drugiej instancji i przekazanie mu sprawy do ponownego rozpoznania.

Powyższe orzeczenie doczekało się już glosy, której autor wyraził pogląd, że „w umowie zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej, zawartej po złożeniu wniosku o wpis hipoteki na rzecz cedenta, lecz przed rozstrzygnięciem w przedmiocie tego wniosku przez sąd, nie ma konieczności zastrzeżenia warunku w postaci wpisu hipoteki w księdze wieczystej. W zależności od tego, jakie będzie rozstrzygnięcie sądu co do wniosku o wpis hipoteki, umowa skutkować będzie przejściem wierzytelności wraz z zabezpieczeniem hipotecznym (na

wypadek uwzględnienia wniosku) lub nabyciem przez cesjonariusza niezabezpieczonej wierzytelności (jeżeli sąd oddali wniosek o wpis hipoteki)<sup>18</sup>.

Należy odnotować, że Sąd Najwyższy odniósł się również do formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu nabywcy wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej. Uznał, że podstawą wpisu nie może być odpis dokumentu poświadczony za zgodność przez notariusza ani notarialnie poświadczona kopia, gdy oryginałem jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. Opinię Sądu Najwyższego w tym zakresie należy przytoczyć z uwagi na jej uniwersalność, albowiem odnieść można ją do wszystkich przypadków, gdy wymagane jest zachowanie minimum formy w postępowaniu wieczystoksięgowym, tj. dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, oraz ze względu na niejednorodność praktyki w tym zakresie w wydziałach ksiąg wieczystych.

#### Case-law review in mortgage cases for year 2017

The present case-law review covers the judgements of the Supreme Court in mortgage cases in year 2017. The judgements were chosen according to the date when they were given. In the descriptions, the following factors are presented: the conclusion of a judgement, the relevant legal question under consideration, summary of the facts, and the Court's argumentation. The cases covered are mainly the cases concerning the entries into the Land Register and dealing with, among others, creation and transfer of a mortgage, transfer of the debt, courts' decisions on the abolition of co-ownership and their effects on the mortgage. Two other issues appearing in the relevant procedure are also analysed in the commentary due to their relevance to the Land Register proceedings.

---

<sup>18</sup> S. Romanow, *Glosa do postanowienia SN z dnia 28 lutego 2017 r., I CSK 133/16, „Rejent” 2018, nr 6, s. 114–132.*