

Sprzedaż nieruchomości zadłużonych

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Rozdział 1. Obciążenie nieruchomości hipoteką

1.1. Hipoteka jako środek zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, służącym zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności pieniężnej na nieruchomości, poprzez wpisanie zabezpieczenia do działu IV księgi wieczystej. Na mocy tego zabezpieczenia wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności w drodze licytacji z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością oraz – co istotne – z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, o czym stanowi wprost treść art. 65 ust. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 146 ze zm.; dalej KWU). Tym samym cyt.: „rzeczowy charakter hipoteki powoduje, że ten, kto nabył nieruchomość obciążoną hipoteką, staje się dłużnikiem rzeczowym wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka. Natomiast sprzedający – poprzedni właściciel – takim dłużnikiem przestaje być. Wiąże się to z możliwością egzekucji ewentualnego tytułu wykonawczego. Jeżeli właściciel nieruchomości jest wyłącznie dłużnikiem rzeczowym, ponosi on odpowiedzialność za dług hipoteczny jedynie z obciążonej nieruchomości. Wierzyciel natomiast nie może dochodzić roszczeń z innych składników majątkowych dłużnika. Ta konstatacja wynika wprost z art. 65 KWU”¹.

W celu utworzenia hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, o czym stanowi wprost art. 67 KWU, co jednoznacznie wskazywałoby na konstytutywność wpisu. Jednak jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy (dalej SN), w jednej z aktualnych tez wyroku

¹ Por. wyr. SA w Szczecinie z 24.11.2021 r., I ACa 524/21 – odpowiedzialność rzeczowa dłużnika hipotecznego.

z 10.9.2020 r.²: „nie powinno jednak budzić wątpliwości, iż sam wpis nie kreuje prawa, nie jest samodzielną podstawą jego powstania i nie sanuje nieważnej czynności prawnej ustanowienia hipoteki. Istnienie właściwej i ważnej podstawy materialnoprawnej jest podstawowym elementem, z którym ustawa wiąże powstanie hipoteki. Konstytutywny charakter wpisu jest jedynie dodatkową przesłanką skuteczności czynności prawnej, jeżeli hipoteka powstaje na podstawie takiej czynności. Jeżeli zaś czynność w ogóle nie miała miejsca albo okazała się wadliwa, a wpis mimo to nastąpił, nieprecyzyjne jest nawet w ogóle określanie go mianem konstytutywnego, gdyż wpis niczego nie konstytuuje w tym sensie, że nie prowadzi do zmiany stanu prawnego”. Tym samym nie powinien umykać z pola widzenia fakt silnego powiązania hipoteki z wierzytelnością pieniężną, którą zabezpiecza oraz aspekt bezsprzecznie akcesoryjnego charakteru hipoteki w stosunku do zabezpieczanej wierzytelności³. Dlatego w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że umowa o ustanowienie hipoteki, jako umowa prawa rzeczowego, nie podlega zasadzie swobody umów (art. 353¹ ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.; dalej KC⁴, a przede wszystkim nie może prowadzić do „nadzabezpieczenia” wierzytelności. Hipoteka powinna bowiem jedynie zabezpieczać wierzytelność pieniężną wyrażoną w oznaczonej sumie, a ponadto – roszczenie o nieprzedawnione odsetki oraz przyznane koszty postępowania. Objęcie zakresem zabezpieczenia wielokrotności sumy wierzytelności jest zatem niedopuszczalne.⁵

1.2. „Nadzabezpieczenie” wierzytelności hipoteką

Jak już wspomniano, hipoteka powinna zabezpieczać wierzytelność pieniężną w oznaczonej sumie, roszczenie o nieprzedawnione odsetki oraz przyznane koszty postępowania. W ślad za aktualną tezą wyroku Sąd Apelacyjny (dalej SA) w Szczecinie należy jednak pokreślić, że art. 68 ust. 1 KWU statuuje podstawę zabezpieczenia

² Por. wyr. SN z 10.9.2020 r., I CSK 680/18.

³ Por. wyr. SA w Szczecinie z 30.3.2020 r., I ACa 446/19.

⁴ Por. wyr. SN z 15.4.2021 r., V CSKP 59/21.

⁵ Por. post. SN z 28.6.2019 r., IV CSK 231/18.

hipoteką tylko należności głównej. Natomiast przesłanką zabezpieczenia innych wierzytelności, w szczególności odsetek, przyznanых kosztów postępowania jest, by zostały *expressis verbis* wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej⁶.

Jednocześnie z art. 68 ust. 1 KWU wynika możliwość zabezpieczenia hipoteką także wierzytelności przyszłych. Pojęcie wierzytelności (zarówno istniejącej, jak i przyszłej) nie zostało dotychczas zdefiniowane na gruncie polskiego prawa cywilnego. W doktrynie przyjmuje się jednak, że wierzytelnością jest prawo wierzyciela do zaspokojenia jego oznaczonego interesu przez odpowiednie zachowanie się dłużnika⁷. Wierzytelnościami przyszłymi będą natomiast te, które jeszcze nie powstały, ale prawdopodobnie powstaną w związku ze wcześniej zawartą umową lub w wyniku dokonania określonych czynności. Należy jednakże odróżnić wierzytelność przyszłą od wierzytelności istniejącej, lecz jeszcze niewymagalnej. Na gruncie orzecznictwa wypracowany został pogląd, że gdy chodzi o zobowiązanie (dług) wynikający z umowy kredytowej, należy odróżnić dług przyszły od długu już istniejącego, jeszcze niewymagalnego. Gdy zostaje zawarta umowa kredytowa i w umowie tej określone zostaje, do jakiego zachowania wobec banku zobowiązuje się kredytobiorca, można uznać, że jego dług powstał, a stanie się on wymagalny w razie spełnienia się przesłanek określonych w umowie, w szczególności przekazania kredytu kredytobiorcy i nadejścia terminu jego spłaty, tzn. wtedy, gdy bank będzie mógł skutecznie żądać spłaty kredytu⁸. *A contrario*, należy uznać, że wierzytelność banku w stosunku do kredytobiorcy wynikająca z zawartej umowy kredytowej nie będzie wierzytelnością przyszłą, a już istniejącą, której termin wymagalności jeszcze nie nadszedł. W kontekście zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłej dopuszcza się jednak możliwość zabezpieczenia hipoteką przyszłych rat alimentacyjnych zasądzonych prawomocnym wyrokiem.

⁶ Por. wyr. SA w Szczecinie z 11.5.2017 r., I ACa 95/17.

⁷ R. Longchamps de Bérier, Uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań (z uwzględnieniem ostatecznego tekstu kodeksu), t. I, Warszawa 1936; F. Zoll, Zobowiązania w zarysie, Warszawa 1948.

⁸ Por. wyr. SN z 11.12.2009 r., V CSK 215/09.

W tym miejscu powstaje uzasadnione pytanie, kiedy może dojść do sytuacji „nadzabezpieczenia” wiarytelności hipoteką. W orzecznictwie trafnie wskazuje się, że tylko rażąca dysproporcja pomiędzy przedmiotem zabezpieczenia a wpisaną sumą hipoteki może być uznana za „nadzabezpieczenie”, przy czym należy oceniać nie tyle pojedyncze wartości matematyczne, ale całokształt sytuacji majątkowej i zadłużenia dłużnika⁹. Suma hipoteki, która obciąża nieruchomość dłużnika, nie jest nadmierna w rozumieniu art. 68 ust. 2 zd. 2 KWU, jeżeli dłużnik wprawdzie spłacił znaczną część kredytu zabezpieczonego hipoteką, ale stał się dłużnikiem jeszcze innych podmiotów, części długów nie spłaca, a nie wszystkie go obciążały już wówczas, gdy ta hipoteka została ustanowiona¹⁰. Ten ostatni pogląd spotkał się z uzasadnioną krytyką przedstawicieli doktryny. Słusznie podkreśla się bowiem, że dla oceny, czy mamy do czynienia z nadmiernością sumy hipoteki, nie ma znaczenia wypłacalność właściciela przedmiotu obciążonego hipoteką¹¹.

Tym samym ocena, czy wysokość zabezpieczenia hipotecznego jest nadmierna, w każdym przypadku będzie zależec od konkretnych okoliczności faktycznych¹². Przyjmuje się, że przekroczenie nadmierne musi przedstawiać taką wartość ekonomiczną, która z jednej strony będzie wpływać na zmniejszenie zdolności kredytowej właściciela nieruchomości obciążonej, z drugiej zaś – nie należy się wierzycielowi w razie realizacji zabezpieczenia z braku podstawy prawnej¹³. Przy braku jednoznacznych kryteriów ustawowych oznacza to, że w każdym indywidualnym przypadku ocena wartościująca będzie pozostawiona orzecznictwu. Przy dokonywaniu oceny wydaje się zasadne korzystanie z treści art. 110¹ KWU, zgodnie z którym wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z tego dokumentu nie wynika wysokość sumy hipoteki, nie może ona przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wiarytelności wraz z roszczeniami o świadczenia

⁹ Por. wyr. SO w Łodzi z 9.10.2019 r., I C 456/19.

¹⁰ Wyr. SA w Katowicach z 11.1.2013 r., V ACa 614/12.

¹¹ Por. *L. Przyborowski*, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece pod red. [w:] Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym, pod red. *J. Pisulińskiego*, Warszawa 2014.

¹² Por. wyr. SA w Gdańsku z 1.3.2016 r., I ACa 938/15.

¹³ *Ibidem*.

uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki. Tym samym przepis ten daje możliwość wpisania sumy hipoteki przymusowej na kwotę nie wyższą niż 150% zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami ubocznymi.

Co w przypadku gdy jednak dojdzie do „nadzabezpieczenia” wierzytelności hipoteką? Treść artykułu 68 ust. 2 KWU nie pozostawia wątpliwości, że właściciel nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki. Żądanie to materializuje się poprzez wystąpienie przez właściciela przedmiotu hipoteki przeciwko wierzycielowi z powództwem o zmniejszenie kwoty zabezpieczenia, przy czym powinno to być powództwo o ukształtowanie prawa, zaś zapadły w sprawie wyrok będzie miał charakter konstytutywny. Żądanie takie nie może natomiast być dochodzone w postępowaniu wieczystoksięgowym, bowiem do kognicji sądu wieczystoksięgowego nie należy ocena, czy suma hipoteki jest nadmierna¹⁴ KPC. Na gruncie art. 626⁸ § 2 KPC sąd nie może bowiem prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone tym przepisem, ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z dowodów w nim wymienionych. Ograniczenie to jest podyktowane celem i funkcją postępowania oraz związaną z tym szczególną rolą ksiąg wieczystych, a także wynikającym z nich zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego¹⁵.

Bez wątpienia podmiotem legitymowanym czynnie do wystąpienia z powództwem będzie każdorazowo właściciel przedmiotu hipoteki, zaś powództwo wytaczane będzie przeciwko wierzycielowi, dlatego też dłużnik osobisty wierzyciela nie będzie stroną takiego postępowania. Ciężar dowodu polegający na wykazaniu nadmierności zabezpieczenia obciążać będzie zawsze właściciela przedmiotu hipoteki. W doktrynie przyjmuje się natomiast, że: „Sąd zawsze ustala wysokość zabezpieczenia i jego ewentualną nadmierność na określonej chwilę, tj. chwilę zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 KPC); poziom ten jednak może zmieniać się zarówno w trakcie procesu, jak i później. Oznacza to, że właściciel – bez względu na wcześniej

¹⁴ Por. art. 626⁸ § 2 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.; dalej KPC).

¹⁵ Por. post. SN z 25.3.2019 r., I CSK 115/18.

wydany wyrok – zawsze może ponownie wystąpić z powództwem, a sąd nie może odrzucić pozwu tylko na tej podstawie, że istnieje wcześniejsze rozstrzygnięcie w tym przedmiocie. Na skutek bowiem różnych zdarzeń prawnych (np. wcześniejszej spłaty wierzytelności przez dłużnika osobistego lub braku spłaty, który powoduje naliczanie odsetek za opóźnienie, zrzeczenia się hipoteki przez wierzyciela, zastąpienia wierzytelności hipotecznej) zmianie może ulec tak suma hipoteki, jak i wysokość zabezpieczanych wierzytelności”¹⁶.

1.3. Prawo użytkowania wieczystego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot hipoteki

Treść art. 65 ust. 2 KWU nie pozostawia wątpliwości, że przedmiotem hipoteki oprócz prawa własności nieruchomości może być także prawo użytkowania wieczystego wraz z przysługującą użytkownikowi wieczystemu własnością budynków i urządzeń, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Przedmiotem hipoteki może być także udział w prawie współwłasności nieruchomości oraz przysługujący współuprawnionemu udział we współwłasności praw w postaci prawa użytkowania wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 65 ust. 4 KWU). Jest to katalog zamknięty, zatem jakakolwiek próba ustanawiania hipoteki na innym przedmiocie będzie zawsze powodować sankcję nieważności.

Z punktu widzenia problematyki sprzedaży nieruchomości zadłużonych, przedmiotem zainteresowania będzie głównie kwestia możliwości oraz sposobu ustanawiania zabezpieczenia w postaci hipoteki na prawie użytkowania wieczystego oraz na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, problematyka przenoszenia tych praw na osoby trzecie w sytuacji istniejącego obciążenia hipotecznego oraz problematyka losów hipoteki w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Biorąc pod uwagę, że hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 KC), obciążenie hipoteką prawa użytkowania

¹⁶ Por. *Ł. Przyborowski*, Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym [w:] Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece pod red. *Jerzego Pisulińskiego*, Warszawa 2014.

wieczystego, czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie zawsze prowadzić do sytuacji, w której jedno ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki ustanawiane będzie na innym ograniczonym prawie rzeczowym. W zakresie możliwości ustanawiania innych niż hipoteka ograniczonych praw rzeczowych na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu zarówno doktryna i orzecznictwo wypowiedziały się negatywnie. Dla przykładu SO w Sieradzu jednoznacznie wskazał, że nie jest możliwe ustanowienie służebności osobistej mieszkania jako ograniczonego prawa rzeczowego na innym ograniczonym prawie rzeczowym, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu¹⁷. Przewidziana w art. 301 § 1 KC możliwość ustanowienia służebności mieszkania nie dotyczy bowiem spółdzielczego własnościowego prawa jako prawa niesamodzielnego, obciążającego rzecz cudzą. Obciążenie takiego prawa innym ograniczonym prawem rzeczowym musi wynikać z jednoznacznego przepisu ustawy, tak jak przy obciążeniu go hipoteką. Nie istnieje przepis ustawy uprawniający do obciążenia służebnością mieszkania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, taki jak przy obciążeniu tego prawa hipoteką (art. 65 ust. 2 KWU). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest unormowane w przepisach szczególnych, a mianowicie w ustawie z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 438; dalej SpMieszkU), mającej tu podstawowe znaczenie. Dysponent spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może narzucić spółdzielni mieszkaniowej rozwiązań sprzecznych z przepisami tej ustawy, powodujących eliminację uprawnień właściciela przewidzianych w art. 17¹⁶ SpMieszkU¹⁸.

Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczyć może nie tylko lokalu mieszkalnego, ale też użytkowego, a także domu jednorodzinnego, te ograniczone prawa rzeczowe mogą być zatem także przedmiotem hipoteki. Nie powstanie ona jednak bez uprzedniego założenia księgi wieczystej, bowiem wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Przesłanką ustanowienia hipoteki na ograniczonym prawie rzeczowym w postaci spółdzielczego

¹⁷ Por. wyr. SO w Sieradzu z 24.7.2019 r., I Ca 275/19.

¹⁸ *Ibidem*.

własnościowego prawa do lokalu czy też domu jednorodzinnego jest założenie dla nich księgi wieczystej. W tym miejscu pojawia się nader problem, bowiem nadal szereg spółdzielni mieszkaniowych ma kłopot z nieuregulowanymi stanami prawnymi gruntów pod budynkami. Kwestię braku możliwości założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowej nie przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, jaką jest grunt, na którym posadowiony jest budynek przesądziła uchwała SN(7)¹⁹. Z tezy tej uchwały wynika *expressis verbis*, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia. Rozwijając tę tezę, w uzasadnieniu SN wskazał, że: „jeśli spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z 14.6.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873) i art. 6 ustawy z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779), jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią (w umowie o przydział) nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 KC)”. W związku z tym należy stwierdzić, że *de lege lata* w ogóle nie powstaje kwestia dopuszczalności zakładania księgi wieczystej dla ujawniania takiego prawa. Nie jest natomiast możliwe założenie księgi wieczystej dla samej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1, 16 i 24¹ KWU).

Jeśli natomiast księga wieczysta została jednak założona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a następnie prawo to zostało przekształcone w odrębną własność, wówczas księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana

¹⁹ Por. uchw. SN(7) sędziów z 24.5.2013 r., III CZP 104/12.

w niej hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomości, o czym stanowi wprost art. 24¹ KWU. Przepis ten skorelowany jest z treścią art. 45 ust. 1 SpMieszkU, który stanowi, że z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Natomiast w przypadku, w którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygaśnie, hipoteka obciążająca to prawo i wpisana do księgi wieczystej wciąż będzie obowiązywać i obciążać całą spółdzielczą nieruchomość. Kwestia ta została doskonale wyjaśniona i rozwinięta w wyr. SA w Katowicach²⁰, w którym Sąd ten wskazał, że: „Na przeszkodzie wygaśnięciu prawa do lokalu nie stoi też istnienie obciążającej to prawo hipoteki. Wykluczająca to norma art. 17¹² SpMieszkU (przewidująca, że jeżeli własnościowe prawo do lokalu obciążone jest hipoteką, prawo to nie wygasa, a przechodzi na spółdzielnię mieszkaniową) weszła w życie 15.1.2003 r. do przysługującego przedtem pozwanym prawa nie znajduje zatem zastosowania. Z braku obowiązującej przed tą datą analogicznej szczegółowej regulacji sięgnąć należy po rozwiązania ogólne. W myśl art. 65 ust. 5 KWU do hipotek określonych w ustępach 3 i 4 (a więc i do hipoteki na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego) stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości. Wygaśnięcie prawa do lokalu i – w konsekwencji – swoiste włączenie lokalu do całej nieruchomości spółdzielczej stanowi odpowiednik połączenia nieruchomości, w wyniku którego jedna z nich przestała istnieć. Każe to do sytuacji faktycznej sprawy niniejszej odpowiednio zastosować normę art. 22 ust. 1 KWU, czego konsekwencją jest obciążenie dotychczas ciążącą na prawie do lokalu hipoteką całej spółdzielczej nieruchomości”.

W doktrynie i orzecznictwie dopuszcza się możliwość, w której niezależnie od obciążenia hipoteką prawa użytkowania wieczystego

²⁰ Por. wyr. SA w Katowicach z 31.1.2012 r., I ACa 877/11.

spółdzielni mieszkaniowej dojdzie do odrębnego obciążenia hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku, stanowiącym własność spółdzielni. SN przesądził, że dokonanie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz jej członków przydziałów lokali mieszkalnych w budynkach wzniesionych na gruncie oddanym spółdzielni w użytkowanie wieczyste nie stanowi przeszkody do obciążenia tych budynków wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu hipoteką zabezpieczającą udzielony spółdzielni kredyt inwestycyjny²¹. Nie ulega jednak kwestii, że dla skuteczności ustanowienia takiego obciążenia wymagana jest uprzednia uchwała rady nadzorczej spółdzielni, co wynika wprost z treści art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z 16.9.1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.), a brak takiej uchwały powoduje bezwzględną nieważność czynności prawnej obciążenia hipoteką użytkowania wieczystego spółdzielni²².

Niejako odwrotnie będzie natomiast wyglądała sytuacja, gdy osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, złoży wniosek w trybie art. 17¹⁴ SpMieszkU o przeniesienie prawa własności lokalu. W takim przypadku, jak wskazał SN²³, pierwotnie uprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabędzie odrębną własność lokalu na podstawie art. 17¹⁸ SpMieszkU bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej. Zarówno hipoteka, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlegają bowiem konstytucyjnej i w zasadzie równej ochronie (art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r., Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.; dalej Konstytucja RP). Na rzecz przyznania ochrony osobom, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przed ochroną wierzycieli hipotecznych spółdzielni przemawiają jednak dodatkowo art. 75 ust. 1 i art. 76 Konstytucji RP²⁴.

W odniesieniu do problematyki ustanawiania hipoteki na użytkowaniu wieczystym należy wskazać na konstytucyjność wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej. Prawo użytkowania

²¹ Por. uchw. SN z 28.10.1993 r., III CZP 145/93.

²² Por. wyr. SN z 26.8.1999 r., III CKN 682/98.

²³ Por. post. SN z 16.2.2022 r., I NsNc 601/21.

²⁴ *Ibidem*.

wieczystego powstaje bowiem skutek zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz odpowiednio wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Tym samym prawo użytkowania wieczystego wchodzi do majątku nabywcy po konstytutywnym wpisie do księgi wieczystej i to zarówno przy nabyciu pierwotnym, jak i wtórnym.

We wciąż aktualnej uchwale SN²⁵, Sąd stanął na stanowisku, że wniosek o wpis hipoteki nie może być uwzględniony, jeżeli dłużnik nie jest już użytkownikiem wieczystym nieruchomości, nawet wtedy, gdy wpis wymagany do przeniesienia użytkowania wieczystego został dokonany przed prawomocnym rozstrzygnięciem wcześniej złożonego wniosku o wpis hipoteki. Oceniając zasadność wniosku, czyli dopuszczalność żądanego wpisu, sąd rejonowy bierze bowiem za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili orzekania, w tym także istniejącą w tej dacie treść księgi wieczystej, tzn. stan ujawnionych w niej praw. Rozstrzygnięcie to zapadło na kanwie stanu faktycznego dotyczącego wniosku o wpis na prawie użytkowania wieczystego hipoteki przymusowej. SN w uzasadnieniu wskazanej uchwały argumentował, że wpis hipoteki przymusowej może nastąpić tylko na prawie osoby, która według tytułu wykonawczego jest dłużnikiem wnioskodawcy. Powołał się przy tym także na uchwałę innego składu SN²⁶, stwierdzając, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być uwzględniony, gdy dłużnik utracił już prawo własności nieruchomości na skutek wcześniejszej czynności przeniesienia własności tej nieruchomości. Rozpoznając wniosek o wpis hipoteki przymusowej na użytkowaniu wieczystym (udziale w tym prawie), sąd powinien zatem zbadać, czy wpis ma nastąpić przeciwko użytkownikowi wieczystemu, który według tytułu wykonawczego jest dłużnikiem wnioskodawcy (art. 109 ust. 1 w zw. z art. 65 ust. 3 i 5 oraz art. 46 KWU).

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie podkreśla się także, że niedopuszczalne jest obciążenie hipoteką prawa użytkowania wieczystego gruntu, bez jednoczesnego obciążenia posadowionych na tym gruncie budynków czy budowli. Analogicznie nie można obciążyć hipoteką samych budynków bez jednoczesnego obciążenia

²⁵ Por. uchw. SN z 9.3.1995 r., III CZP 149/94.

²⁶ Por. uchw. z 30.5.1994 r., III CZP 72/94, OSNCP 1994, poz. 235.

hipoteką prawa użytkowania wieczystego gruntu. Czynności prawne prowadzące do takich obciążeń, jako sprzeczne z ustawą (por. art. 235 § 2 KC), byłyby nieważne z mocy prawa.

1.4. Problematyka przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką

Treść artykułu 77 KWU zd. 1 nie pozostawia wątpliwości, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że o ile właściciel nieruchomości obciążonej nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym wierzyciela, a jedynie dłużnikiem rzeczowym, nie przysługuje mu skuteczne względem wierzyciela prawo do powoływania się na zarzut przedawnienia. Mówiąc inaczej, przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w stosunku do dłużnika osobistego nie wpływa na możliwość zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu hipoteki.

Powyższe twierdzenia znajdują odzwierciedlenie zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie sądowym. Przykładowo SO w Olszynie wypowiedział się na temat możliwości dochodzenia roszczenia przeciwko dłużnikowi rzeczowemu w sposób następujący: „Pozwanym pomimo przedawnienia roszczenia względem kredytobiorcy można przypisać odpowiedzialność rzeczową wynikającą z ustanowienia hipoteki na nieruchomości będącej ich własnością hipoteki umownej kaucyjnej. Przed wszystkim należy zwrócić uwagę, że powodowy bank dochodzi roszczenia z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych jako dłużników rzeczowych do wysokości ustanowionej hipoteki na nieruchomości. Stąd zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych okazał się bezskuteczny, albowiem przedawnienie roszczeń stosunku obligacyjnego nie wpływa na stosunek rzeczowy”²⁷.

Z kolei w innym wyroku, SO w Sieradzu stwierdził: „Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej, nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości. Powyższe

²⁷ Por. wyr. SO w Olsztynie z 7.8.2019 r., I C 258/19.

oznacza, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia, i to niezależnie od tego, czy jest też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym. Odpowiedzialność rzeczowa jest wyłączna i jedynie dłużnik osobisty może obronić się zarzutem przedawnienia, jeżeli nie jest jednocześnie dłużnikiem rzeczowym (art. 117 KC). Jeżeli nim jest, a dojdzie do przedawnienia i dłużnik zgłosi taki zarzut, to będzie odpowiadał tylko rzeczowo, a sąd uwzględniając powództwo ograniczy, zgodnie z art. 319 KPC, jego odpowiedzialność do obciążonej nieruchomości²⁸.

Tutaj jednak pojawia się bardzo istotna kwestia, podniesiona przez SO w Sieradzu. Sąd wskazał w cytowanym powyżej wyroku, że dłużnik osobisty może obronić się przed zarzutem przedawnienia, jeśli nie jest jednocześnie dłużnikiem rzeczowym. *A contrario*, jeśli dłużnik osobisty jest jednocześnie dłużnikiem rzeczowym, jako dłużnikowi rzeczowemu nie będzie przysługiwał mu skuteczny względem wierzyciela zarzut przedawnienia. Tym samym działający racjonalnie wierzyciel dla obrony przed zarzutem przedawnienia ze strony dłużnika osobistego, który jest jednocześnie dłużnikiem rzeczowym, powinien tak sformułować powództwo, by wynikała z niego *expressis verbis* rzeczowa podstawa odpowiedzialności pozwanego dłużnika, czyli że powództwo wytaczane jest przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, jako właścicielowi nieruchomości obciążonej. Należy jednak pamiętać, że odpowiedzialność dłużnika rzeczowego ograniczać się będzie w każdym przypadku do przedmiotu zabezpieczonego, to jest do wysokości sumy hipotecznej zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości. Teza ta znajduje pełne odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowym. SO w Szczecinie wskazał: „Słuszny jest zarzut naruszenia prawa materialnego art. 77 KWU przez jego pominięcie w sytuacji podniesienia przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia. Pozwani są dłużnikami osobistymi i rzeczowymi. O ile zgodzić się należy ze stanowiskiem sądu, co do upływu terminu przedawnienia roszczenia wobec pozwanych jako dłużników osobistych, o tyle ich odpowiedzialność rzeczowa nadal jest aktualna. Z uwagi na treść art. 77 KWU, pozwani jako dłużnicy rzeczowi nie mogą podnosić zarzutu przedawnienia roszczenia. Przepis ten wyłącza bowiem skutki

²⁸ Por. wyr. SO w Sieradzu z 11.9.2019 r., I C 326/18.

przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności w takim zakresie, w jakim wierzycielowi na podstawie hipoteki przysługuje prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. W okolicznościach faktycznych sprawy powództwo w zakresie odpowiedzialności osobistej pozwanych nie było zasadne. Natomiast słuszne było powództwo wobec pozwanych jako dłużników rzeczowych, z ograniczeniem ich odpowiedzialności do przedmiotu hipoteki i sumy hipotecznej (art. 319 KPC)²⁹.

Przekładając powyższe na grunt tematyki dotyczącej sprzedaży nieruchomości zadłużonych, należy wskazać, że w przypadku przeniesienia prawa własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego czy spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, z ustanowioną na nich hipoteką, nabywcy – jako dłużnikowi rzeczowemu – nie będzie w stosunku do wierzyciela hipotecznego przysługiwał zarzut przedawnienia, ale też jego odpowiedzialność będzie ograniczała się do przedmiotu hipoteki.

Zatem tak długo, jak dłużnik osobisty będzie pozostawał jednocześnie dłużnikiem rzeczowym, a wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu, dłużnik osobisty będzie ponosić odpowiedzialność nie tylko z przedmiotu hipoteki, ale też pozostałymi składnikami swojego majątku. Sytuacja zmieni się zarówno wtedy, gdy dojdzie do przedawnienia wierzytelności, jak i wtedy, gdy składnik majątku dłużnika obciążony hipoteką przejdzie na rzecz osoby trzeciej. W przypadku przedawnienia odpowiedzialność dłużnika osobistego jako jednocześnie dłużnika rzeczowego pozostanie ograniczona wyłącznie do przedmiotu hipoteki, zaś w drugim przypadku, tj. przeniesienia własności składnika majątku obciążonego hipoteką, dłużnik osobisty będzie odpowiadał pozostałymi składnikami majątku aż do czasu przedawnienia wierzytelności, kiedy to zacznie mu przysługiwać skuteczny względem wierzyciela zarzut przedawnienia, zaś odpowiedzialność z przedmiotu hipoteki przejdzie na rzecz dłużnika rzeczowego.

W tym miejscu warto przyjrzeć się problematyce odsetek za opóźnienie od sumy głównej. Wszak treść art. 77 KWU, zd. 2 nie pozostawia wątpliwości, że przepisu nie stosuje się do roszczeń

²⁹ Por. wyr. SO w Szczecinie z 7.6.2018 r., VII Ca 317/18.

o świadczenia uboczne. Zatem skoro przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej, a przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne, oznacza to, że roszczenie o odsetki za opóźnienie, czy też roszczenie o odsetki kapitałowe przedawni się także w stosunku do dłużnika rzeczowego.

Powyższe twierdzenie doskonale oddają aktualne tezy wyroków sądów. „Przepis art. 77 KWU jest wyjątkiem od art. 117 KC, albowiem reguluje odmiennie skutki przedawnienia roszczeń. Zgodnie z art. 117 § 2 zd. 1 KC, dłużnik osobisty może, po upływie terminu przedawnienia, uchylić się od zaspokojenia roszczeń, chyba że zrzeknie się korzystania z zarzutu przedawnienia. Natomiast hipoteka chroni wierzyciela przed negatywnymi skutkami przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Powyższej zasady nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Z momentem ich przedawnienia ma zastosowanie ogólna zasada wynikająca z art. 117 KC”³⁰. „Jak długo hipoteka kaucyjna figuruje w księdze wieczystej, tak długo wierzyciel może liczyć na zaspokojenie z nieruchomości obciążonej. W granicach sumy wpisanej do księgi wieczystej podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu powstałe roszczenia odsetkowe aż do wyczerpania zapisanej sumy. Tym samym ustanowiona hipoteka kaucyjna odnośnie tych roszczeń chroni wierzyciela przed skutkami przedawnienia. Takiej ochrony wierzyciel nie doznaje jedynie co do roszczeń powyżej sumy hipoteki kaucyjnej, albowiem takowe nie wchodzi już skład zabezpieczenia hipotecznego”³¹. „Roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się jednak najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego. Wraz z przedawnieniem roszczenia głównego dochodzi zatem do przedawnienia odsetek już wymagalnych, a zarzut przedawnienia jest skuteczny także wobec odsetek naliczanych po przedawnieniu wierzytelności głównej”³².

Należy także wskazać, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie jest uprawniony do badania kwestii związanych z przedawnieniem zabezpieczonych wierzytelności, czy też przedawnieniem

³⁰ Por. wyr. SO w Piotrkowie Trybunalskim z 24.4.2018 r., I C 1407/17.

³¹ Por. wyr. SO w Sieradzu z 11.9.2019 r., I C 326/18.

³² Por. wyr. SA w Poznaniu z 29.5.2018 r., I ACa 1244/17.

[Przejdź do księgarni →](#)