
Maria Anna Dalkowska¹

**Istota hipoteki jako ograniczonego prawa
rzeczowego – glosa do postanowienia Sądu
Najwyższego Izba Cywilna z dnia 6 czerwca 2019 r.,
sygn. akt II CSK 680/17, oraz wyroku z dnia
6 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 204/18
Glosa aprobująca**

DOI: 10.5604/01.3001.0014.9272

Streszczenie

Glosa przedstawia orzeczenia traktujące o istocie i treści hipoteki, przełamujące jednolitą i ugruntowaną linię judykatów, zgodnie z którą hipoteka uprawnia wierzyciela hipotecznego do żądania zapłaty od właściciela przedmiotu nią obciążonego jako dłużnika rzeczowego. W komentowanych orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjął bez wątpliwości, że realizacja hipoteki odbywa się poprzez spieniężenie przedmiotu nią obciążonego w trakcie postępowania egzekucyjnego, a wszelkie inne definicje treści stoją w sprzeczności z jej prawnorzeczową naturą. W konsekwencji za niedopuszczalne uznał stosowanie art. 319 k.p.c. do rozstrzygnięć w zakresie zaspokojenia wierzyciela hipotecznego z przedmiotu hipoteki, który to przepis jednoznacznie zakwalifikował jako mający zastosowanie wyłącznie do odpowiedzialności osobistej.

Słowa kluczowe: hipoteka, prawa zastawnicze, ograniczone prawa rzeczowe, postępowanie egzekucyjne

¹ Doktorantka na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w Katedrze Prawa Cywilnego.
ORCID: 0000-0002-5389-156X.

The essence of a mortgage as a limited property right. Commentary on the decision of the Civil Chamber of the Supreme Court of 6 June 2019, case file no. II CSK 680/17, and the judgment of 6 June 2019, case file no. II CSK 204/18

Type of commentary: approving

Abstract

The gloss discusses the rulings on the essence and content of a mortgage that break the uniform and well-established line of rulings according to which a mortgage entitles a mortgage creditor to demand payment from the owner of the object encumbered with it as a debtor in rem. In the abovementioned rulings the Supreme Court accepted without any doubt that a mortgage is executed by monetising the object mortgaged in the course of enforcement proceedings and any other definition of its content contradicts its legal nature as the right in rem. Consequently, the Supreme Court deemed it inadmissible to apply Article 319 the Code of Civil Procedure to decisions regarding satisfaction of a mortgage creditor from the object of a mortgage, which article has been unambiguously classified as applying only to personal liability.

Key words: mortgage, pledge rights, limited rights in rem, enforcement proceedings

1. Wprowadzenie

Głosowane orzeczenia Sądu Najwyższego przełamują jednolitą i ugruntowaną linię orzecniczą, odnoszącą się do treści hipoteki, a w tym w szczególności uprawnień wierzyciela hipotecznego w zakresie realizacji hipoteki jako prawa zabezpieczającego i możliwości żądania świadczeń pozytywnych od właściciela przedmiotu² obciążonego ograniczonym prawem rzeczowym. Po raz pierwszy Sąd Najwyższy zdefiniował hipotekę w poszanowaniu jej ściśle prawnorzeczowej natury, przedstawiając wnioski *de lege lata*, a nie *de lege ferenda*, oraz prezentując stanowisko, zgodnie z którym obowiązek właściciela obciążonego przedmiotu ma wyłącznie charakter bierny. Zdaniem Sądu Najwyższego żądanie świadczenia w postaci znoszenia egzekucji stanowi wykonanie uprawnień, na które składa się treść hipoteki, nie jest to jednak równoznaczne z postrzeganiem właściciela jako dłużnika względem wierzyciela hipotecznego. Sąd Najwyższy zdecydowanie opowiedział się za stanowiskiem, w którego myśl art. 319 k.p.c. ma zastosowanie wyłącznie względem odpowiedzialności osobistej, i stanowczo odrzucił zasadność i możliwość uwzględniania przywoływanej podstawy normatywnej w wydawanych judykatach przez sądy.

W komentowanych orzeczeniach Sąd Najwyższy przedstawił tezy, które należy w pełni zaaprobować. Poprawnie interpretowana istota hipoteki wyklucza możliwość definiowania właściciela obciążonego hipoteką przedmiotu jako dłużnika rzeczowego, skoro jest to stosunek prawnorzeczowy, a nie obligacyjny. W konsekwencji dotychczasowe stanowisko wyrażane w judykatach błędnie umożliwia domaganie się świadczeń pozytywnych: żądania zapłaty od właściciela przez wierzyciela hipotecznego, co stoi w sprzeczności z istotą praw zastawniczych jako ograniczonych praw rzeczowych. Należy również przyjąć ze zdecydowaną aprobatą tezę prezentującą brak możliwości stosowania art. 319 k.p.c. jako podstawy normatywnej powództwa o zaspokojenie z przedmiotu obciążonego hipoteką, a zdaje się, że również ze wszystkich praw zastawniczych. Odpowiedzialność właściciela przedmiotu obciążonego ograniczonym prawem rzeczowym dotyczy wyłącznie przedmiotu i nie może w żaden sposób zostać rozszerzona w trakcie postępowania egzekucyjnego.

² Obok rzeczy przedmiotem hipoteki mogą być również prawa, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkowanie wieczyste oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

2. Stan faktyczny

Przedstawiane orzeczenia dotyczą dwóch odmiennych stanów faktycznych: podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej oraz zaspokojenia wierzyciela hipotecznego w związku z niewykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy kredytu. Ze względu na to, że pozostają one irrelewantne dla rozpatrywanej problematyki, nie będą one szczegółowo omawiane w dalszych rozważaniach. Podkreślić jedynie należy, że odmienność tła pojawiających się problemów prawnych wyraźnie wskazuje, że wbrew opinii niektórych przedstawicieli doktryny spór dotyczący treści hipoteki nie jest jedynie sporem teoretycznym³, ale pociąga za sobą dużą doniosłość praktyczną. Treść hipoteki od strony praktycznej sprowadza się do zagadnień dotyczących istnienia i ewentualnej treści długu właściciela rzeczy obciążonej, treści żądania pozwu, sentencji wyroku, wniosku o wszczęcie egzekucji i rodzaju stosowanych środków egzekucyjnych⁴.

3. Teoria obligacji realnej a rzeczowego prawa spieniężenia

Charakterystyka sporu między teorią obligacji realnej jako istoty hipoteki a rzeczowym prawem spieniężenia będzie stanowić tło dla zaprezentowania stanowiska Sądu Najwyższego w glosowanych orzeczeniach, zwłaszcza dla rozważań związanych z realizacją hipoteki na podstawie art. 75 u.k.w.h.⁵ i przepisów procesowych zawartych w Kodeksie postępowania cywilnego⁶.

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, prawem zastawniczym, które uprawnia wierzyciela hipotecznego do domagania się zaspokojenia z przedmiotu obciążonego, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi. Na treść hipoteki składają się głównie dwa uprawnienia wierzyciela hipotecznego: możliwość zaspokojenia z przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym oraz pierwszeństwo w egzekucji względem wierzycieli osobistych właściciela obciążonego przedmiotu⁷. Problematyka związana z pierwszeństwem względem wierzycieli osobistych nie jest istotna dla przedmiotu niniejszego opra-

³ Tak też B. Swaczyna [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 60.

⁴ E. Gniewek, *Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych* [w:] M. Pyziak-Szafrnicka (red.), *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004, s. 721 i n.

⁵ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 1982 r. nr 19 poz. 147; dalej: „u.k.w.h.”).

⁶ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. nr 43 poz. 296; dalej: „k.p.c.”).

⁷ F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie*, t. 2, z. 2, Kraków 1947, s. 55; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 263; J. Pisuliński, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, „Rejent” 1992, nr 9, s. 63; A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, „Rejent” 1999, nr 11; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 256.

cowania, dlatego też dalsze rozważania zostaną ograniczone do pierwszego z uprawnień składającego się na treść hipoteki, czyli domagania się zaspokojenia z przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym.

W doktrynie istnieją dwa wzajemnie wykluczające się stanowiska definiujące uprawnienie wierzyciela hipotecznego do domagania się zaspokojenia od właściciela przedmiotu obciążonego. Wspominany spór swą genezę wywodzi z odmiennego definiowania przez różnych autorów szczegółowych zagadnień związanych z powstaniem praw w reżimie prawn rzeczowym. Dotyczy to zwłaszcza takich terminów jak „odpowiedzialność rzeczowa” oraz „dłużnik rzeczowy”. Spór odnoszący się do treści hipoteki dotyczy w istocie tego, czy jest to obligacja realna, czy też właściciel nieruchomości ma obowiązek jedynie *paci*, czyli znoszenia egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką, pozostającego w jego własności. Łączy się to ze specyfiką odpowiedzialności właściciela nieruchomości, tego, czy jest to odpowiedzialność rzeczowa, i czy właściciel ten staje się dłużnikiem rzeczowym względem wierzyciela hipotecznego.

Zagadnienie to w polskiej nauce było przedmiotem rozważań pod rządami różnych aktów prawnych. F. Zoll⁸ już w dwudziestoleciu międzywojennym⁹ wskazywał wyraźnie, że odpowiedzialność w związku z powstaniem hipoteki polega na czym innym niż odpowiedzialność osobista¹⁰. Autor wyodrębnił dwa rodzaje odpowiedzialności: osobistą oraz rzeczową z przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym (koncepcja tzw. *obligatio rei*, która jest zdecydowanie odrzucana w aktualnej doktrynie). Jako roszczenia wynikające z powstałych praw zastawniczych wyróżniał przysługujące zastawnikowi lub wierzycielowi hipotecznemu roszczenie rzeczowe o dozwoleństwo, by mógł on zaspokoić przysługujące mu roszczenie z przedmiotu obciążonego prawem rzeczowym. Dostrzegał, że żądanie pozwu będzie również zawierało żądanie zapłaty długu, ale z tego powodu, że ułatwi to oznaczenie wartości przedmiotu sporu oraz umożliwi zastawcy zapobiegnięcie egzekucji. Zdaniem F. Zolla¹¹ żądana suma nie powinna przekraczać sumy prawa zastawniczego, natomiast powinna się

⁸ F. Zoll, *Prawo cywilne. Prawa zastawnicze według źródeł prawa obowiązującego w Małopolsce i na Ziemi Cieszyńskiej*, Kraków 1937, s. 8.

⁹ Obowiązywało wówczas prawo sejmowe z 1818 r. i prawo sejmowe z 1825 r. – przedstawione szczegółowo w rozdziale I.

¹⁰ Poglądy przeciwne do F. Zolla w tamtym okresie prezentował S. Szer. Autor ten bezpośrednio po wejściu w życie dekretu prawo rzeczowe opowiadał się za powstaniem długu właściciela nieruchomości względem wierzyciela hipotecznego, który zdaniem autora powstawał zawsze, gdy właściciel nie był równocześnie dłużnikiem osobistym. W konsekwencji obowiązkiem właściciela nie było jedynie znoszenie egzekucji, ale również zaspokojenie wierzyciela. Zob. S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1947, nr 5, s. 17.

¹¹ F. Zoll, *Prawo cywilne. Prawa zastawnicze według źródeł prawa obowiązującego w Małopolsce i na Ziemi Cieszyńskiej*, op. cit., s. 8–9.

ograniczać wyłącznie do przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym. Autor przyznał właścicielowi rzeczy uprawnienie do spłaty długu, po to by zwolnić przedmiot z egzekucji, jednak należy podkreślić, że było to jedynie jego uprawnienie w ramach *facultas alternativam*, a nie powinność właściciela rzeczy. Inaczej niż zwolennicy koncepcji obligacji realnej postrzegał obowiązki właściciela rzeczy względem zastawnika lub wierzyciela hipotecznego w związku z powstałym prawem zastawniczym. Odpowiedzialność dotyczyła wyłącznie przedmiotu obciążonego, a jej granice wyznaczała suma zastawu lub hipoteki określona w umowie.

Definicję przedstawioną powyżej F. Zoll uszczegółowił w swych kolejnych opracowaniach, stworzonych już na bazie dekretu prawo rzeczowe¹². Wskazywał, że zaspokojenie wierzyciela hipotecznego lub zastawnika odbywa się poprzez wszczęcie egzekucji. Wyraźnie akcentował rzeczowe żądanie pozwu, które dotyczyło zezwolenia zaspokojenia wierzytelności z obciążonego przedmiotu. Dopiero następnie dochodziło do wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika, który poprzez sprzedaż dokonywał zapłaty sumy przysługującej wierzycielowi hipotecznemu. Podstawą poglądu autora był przywoływany przez niego fakt, zgodnie z którym na właściciela przedmiotu obciążonego nie mogą zostać nałożone obowiązki świadczenia, sprzeciwia się to bowiem istocie praw rzeczowych, a jego odpowiedzialność ogranicza się jedynie do znoszenia egzekucji z rzeczy obciążonej prawem zastawniczym¹³.

Wśród następnych przedstawicieli doktryny spór dotyczący treści hipoteki ugruntował się oraz podzielił stanowiska prezentowane w literaturze na dwie grupy – zwolenników teorii obligacji realnej oraz teorii rzeczowego prawa spieniężenia przez właściciela¹⁴. Teoria obligacji realnej polega na koncepcji istnienia długu rzeczowego właściciela rzeczy obciążonej wobec zastawnika lub wierzyciela hipotecznego, która jest równolegle powiązana z procesowym żądaniem spełnienia świadczenia poprzez zapłatę długu przez właściciela rzeczy obciążonej, definiowanego jako dłużnika rzeczowego¹⁵. Wówczas dłużnik rzeczowy ponosi odpowiedzialność za cudzy dług

¹² F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie*, op. cit., s. 58 i n.

¹³ S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, op. cit., s. 17.

¹⁴ K. Zaradkiewicz, *Ograniczone prawa rzeczowe* [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, s. 961; idem, *Nowa regulacja prawa hipotecznego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2011, nr 1, s. 36; Z. Woźniak, *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności*, „Przegląd Sądowy” 2005, nr 6, s. 39.

¹⁵ J. Gołaczyński, *Umowa zabezpieczająca* [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych*. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina, Kraków 2000, s. 131.

tak jak za własny¹⁶. Drugą z koncepcji jest teoria znoszenia egzekucji przez właściciela przedmiotu obciążonego, którą można również nazwać teorią rzeczową lub teorią rzeczowego prawa spieniężenia¹⁷. Teoria rzeczowego prawa spieniężenia znajduje poparcie w definicji hipoteki jako prawa zastawniczego, a w konsekwencji – prawa rzeczowego¹⁸. Jak wskazuje J. Pisuliński, teoria obligacji realnej stoi w sprzeczności z naturą praw rzeczowych jako praw do rzeczy¹⁹. Zdaniem Autora przyjęcie koncepcji obligacji realnej wiązałoby się z zobowiązaniem każdorazowego właściciela rzeczy do świadczenia poprzez zapłatę określonej kwoty, a dopiero niespełnienie obowiązku skutkowałoby wszczęciem egzekucji.

4. Stanowisko Sądu Najwyższego

Stanowisko orzecznictwa w tej kwestii już od lat 70. XX w.²⁰ kierowało się stopniowo w stronę teorii obligacji realnej. Podkreślić jednak należy, że wówczas nie było to stanowisko tak jednoznaczne, jak to prezentowane wcześniej. Dopiero w latach 90. po raz pierwszy pojawiło się w orzecznictwie Sądu Najwyższego pojęcie dłużnika rzeczowego²¹. Odnosząc się do treści hipoteki, Sąd Najwyższy nie ingerował jednak w samą jej prawnorzeczową istotę, lecz po-

¹⁶ Przedstawicielami tej teorii w doktrynie dawniejszej byli: S. Szer, W. Prądzyński, B. Błażejczak, J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, a w nowszej są nimi: Z. Strus, A. Szpunar, E. Gniewek, A. Marciniak, J. Mucha, Z. Woźniak, T. Czech. Zob.: S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, op. cit., s. 17; W. Prądzyński, *Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a polskie prawo rzeczowe*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 11–12, s. 461; B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968, s. 8 i n.; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego*, t. 2, t. 2, s. 758 i n.; I. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, op. cit.; A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1983, nr 3; idem, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem hipotecznym*, „Rejent” 1999, nr 11; idem, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, Kraków 2000; E. Gniewek, *Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych*, op. cit.; A. Marciniak, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Sopot 2001; J. Mucha, *Zaspokojenie zastawnika zastawu rejestrowego*, Warszawa 2001, s. 60; Z. Woźniak, *Realizacja zabezpieczeń rzeczowych w prawie polskim*, Sopot 2008, s. 80–85; idem, *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności*, s. 43; T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 29.

¹⁷ K. Zaradkiewicz, *Ograniczone prawa rzeczowe*, op. cit., s. 961.

¹⁸ Autorzy hołdujący tej teorii to: J. Wasilkowski, J. Skąpski, B. Swaczyna, J. Gołaczyński, K. Zaradkiewicz, J. Pisuliński, J. Widło, M. Kučka. Zob.: J. Skąpski, *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego*, „Studia Cywilistyczne” 1966, t. VIII; B. Swaczyna [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, op. cit., s. 60 i n.; idem, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, s. 100–108; idem, *Księgi wieczyste i hipoteka. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2014; K. Zaradkiewicz, *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce*, „Palestra” 2005, nr 1–2; idem, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2000, nr 2; idem, *Nowa regulacja prawa hipotecznego*, op. cit.; J. Pisuliński, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, op. cit., s. 64; idem [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 579; J. Widło, *Zastaw rejestrowy na prawach*, Warszawa 2008, s. 189–193; M. Kučka [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 836.

¹⁹ J. Pisuliński, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, op. cit., s. 64; idem [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 579.

²⁰ Postanowienie SN z dnia 26 marca 1971 r., sygn. akt III CRN 553/70, OSNC 1971, nr 10, poz. 185.

²¹ Wyroki SN z dnia: 6 marca 1997 r., sygn. akt I CKU 78/96; 24 listopada 1998 r., sygn. akt I CKN 8644/98; 10 września 1999 r., sygn. akt III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57.

dejmował próby znalezienia odpowiednich rozwiązań proceduralnych (tak jak opisany powyżej F. Zoll w swoich rozważaniach) w celu realizacji z poszanowaniem braku obowiązku do świadczeń pozytywnych przez właściciela obciążonej rzeczy. Z czasem stopniowo zaczęła ugruntowywać się linia orzecnicza, która dokonując definicji treści hipoteki, kierowała się jednoznacznie w stronę prawa zobowiązań i odchodziła od jej rzeczowego charakteru. W konsekwencji Sąd Najwyższy zajął stanowisko, w którym wprost wskazał, że właściciel obciążonego przedmiotu ma „pieniężny dług” względem wierzyciela hipotecznego, a jego powinnością jest świadczenie pieniężne²². Pogląd ten dominuje również w sądownictwie powszechnym, gdzie bez jakiegokolwiek refleksji bądź większego uzasadnienia hołduje się teorii obligacji realnej. Sądy wskazują, że powództwo o zasądzenie świadczenia jest zasadne zarówno w wypadku dłużnika osobistego, jak i rzeczowego²³. Dość swobodnie stosowana jest nomenklatura związana z „odpowiedzialnością rzeczową”, a właściciel przedmiotu utożsamiany jest wprost z dłużnikiem (rzeczym) wierzyciela hipotecznego, którego odpowiedzialność jest ograniczana w wyroku na podstawie art. 319 k.p.c.²⁴

Ugruntowana i jednolita od lat, zaprezentowana powyżej linia orzecnicza została stanowczo przełamana przez głosowane judykaty. Sąd Najwyższy trafnie zdefiniował treść hipoteki zgodnie z jej rzeczowym charakterem. Hipoteka została określona w poszanowaniu swej definicji jako prawa zastawniczego, prawa do wartości, które polega na spieniężeniu przedmiotu obciążonego w wyniku braku wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika osobistego wierzyciela hipotecznego. Sąd Najwyższy przedstawił stanowisko negujące możliwość domagania się jakichkolwiek świadczeń pozytywnych od

²² Uchwała SN z dnia 18 stycznia 2019 r., sygn. akt III CZP 66/18, LEX nr 2607812; wyrok SN z dnia 11 października 2019 r., sygn. akt V CSK 287/18, OSNC 2020/5/45. We wskazywanej uchwale Sąd zupełnie odmiennie definiuje znoszenie egzekucji, wskazując, że jest to jedynie pewien stan, który może nastąpić, gdy odpowiednie organy zostaną zaangażowane w zaspokojenie wierzyciela – a to są zagadnienia z zakresu prawa publicznego, nie prywatnego. Całkowicie błędnie kwalifikuje art. 75 u.k.w.h., a w konsekwencji – istotę hipoteki. Zdaniem Sądu przywoływana podstawa prawna nie odnosi się zupełnie do treści hipoteki, a jedynie potwierdza odpowiedzialność właściciela nieruchomości do przedmiotu obciążenia. Konsekwentnie Sąd podkreśla, że treścią hipoteki jest świadczenie, a właściciel przedmiotu nią obciążonego ma „pieniężny dług” wobec wierzyciela hipotecznego, który musi zostać spełniony nie później niż po wezwaniu go do zapłaty. Z całości przedstawionego w orzeczeniu stanowiska, zupełnie kwestionującego istotę hipoteki jako prawa rzeczowego, wyłania się pogląd, zgodnie z którym hipoteka jest pewnego rodzaju wierzytelnością. Przyjmując go, hipoteka powinna więc zostać poddana reżimowi prawa zobowiązań zamiast rzeczowego.

²³ Wyrok SA w Warszawie z dnia 7 listopada 2019 r., sygn. akt V ACa 113/19, LEX nr 2780961; wyrok SO w Świdnicy z dnia 31 lipca 2019 r., sygn. akt I C 474/19, LEX nr 2741269; wyrok SA w Białymstoku z dnia 17 kwietnia 2019 r., sygn. akt I ACa 35/19, LEX nr 2692567; wyrok SO w Koszalinie z dnia 7 czerwca 2018 r., sygn. akt VII Ca 317/18, LEX nr 2507928.

²⁴ Wyrok SO Warszawa-Praga z dnia 12 października 2018 r., sygn. akt II C 738/18, LEX nr 2689162; wyrok SO w Ostrołęce z dnia 12 września 2019 r., sygn. akt I C 334/19, LEX nr 2740734; wyrok SA w Białymstoku z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 761/13, LEX nr 1473646; wyrok SO w Sieradzu z dnia 6 lipca 2018 r., sygn. akt I C 373/17, LEX nr 2532167.

właściciela przedmiotu obciążonego. Uprawnieniem wierzyciela hipotecznego, wynikającym z zabezpieczenia hipotecznego, jest realizacja przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego. W ocenie Sądu Najwyższego nie polega ona i nie może polegać na domaganiu się od właściciela przedmiotu obciążonego świadczeń pozytywnych. Reżim praw rzeczowych i ich cechy charakterystyczne są odmiennie od stosunków zobowiązaniowych. Te ostatnie, jako prawa względne, polegają na możliwości żądania przez wierzyciela spełnienia świadczenia od ściśle skonkretyzowanego dłużnika, z którym łączy go węzeł obligacyjny. Prawa rzeczowe natomiast, jako prawa bezwzględne, skuteczne są *erga omnes*, a obowiązki właściciela obciążonej rzeczy są bierne i polegają na *non facere*. Każdy uczestnik obrotu prawnego musi zachowywać się z poszanowaniem uprawnień podmiotu, któremu przysługuje (ograniczone) prawo rzeczowe – dotyczy to również właściciela rzeczy, która jest tym prawem obciążona. Prawa zastawnicze, tj. hipoteka i zastaw, poddane pod reżim prawnorzeczowy, mają te same cechy charakterystyczne. Jako prawa do wartości, których podstawową funkcją jest zabezpieczenie wykonania zobowiązania, obciążają dany przedmiot – rzecz lub prawo – a ich istotą jest możliwość spieniężenia obciążonego przedmiotu. Ustanowienie hipoteki w żaden inny sposób nie wpływa na sferę uprawnień właściciela i nie ingeruje w jego prawo własności do rzeczy.

Zaprezentowany przez Sąd Najwyższy pogląd, według którego jakiegokolwiek inne postrzeganie hipoteki, a w szczególności definiowanie jej jako obowiązku do spełnienia świadczenia przez dłużnika rzeczowego, stoi w sprzeczności z jej istotą i wadliwie poddaje ją pod reżim prawa zobowiązań, należy w pełni zaaprobować. Zgodnie z art. 75 u.k.w.h. dotyczącym hipoteki i art. 312 k.c., który stanowi jego odpowiednik względem prawa zastawu, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego (zastawnika) z nieruchomości następuje na podstawie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Co do zasady więc zaspokojenie z praw zastawniczych odbywa się poprzez postępowanie egzekucyjne polegające na spieniężeniu przedmiotów nimi obciążonych. Niewątpliwie więc zarówno cechy praw rzeczowych, jak i wprost przedstawiony przez ustawodawcę sposób realizacji hipoteki, wynikający z wykładni literalnej art. 75 u.k.w.h., charakteryzują hipotekę jako rzeczowe prawo spieniężenia, a nie jako obligację realną.

Kolejnym zagadnieniem, które wylania się na tle prezentowanych orzeczeń, jest brak zasadności wskazania w wyroku zasądzającym znoszenie egzekucji z przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym (hipoteką) ograniczenia od-

powiedzialności poprzez zastrzeżenie na rzecz pozwanego prawa do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (art. 319 k.p.c.). Zdaniem Sądu Najwyższego przywoływany przepis art. 319 k.p.c. znajduje zastosowanie względem ograniczenia odpowiedzialności osobistej i nie może być podstawą prawną dla roszczeń wynikających ze stosunków prawnorzeczowych. Wyrażone przez Sąd Najwyższy stanowisko jest zasadniczo odmienne od dotychczasowych poglądów orzecznictwa. Do oceny powyższego zagadnienia konieczne jest w ocenie glosującej przeanalizowanie poszczególnych etapów poprzedzających wszczęcie egzekucji, bowiem zdaje się, że to one są genezą dokonywania błędnej interpretacji definicji hipoteki.

Pierwszym koniecznym elementem determinującym możliwość wszczęcia i skutecznego przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego jest tytuł wykonawczy, tj. tytuł egzekucyjny zaopatrzony w sądową klauzulę wykonalności²⁵. Tytuł egzekucyjny nie zawsze pochodzi od sądu, bowiem zgodnie z art. 777 § 1 k.p.c.²⁶ jako tytuły egzekucyjne ustawodawca wyróżnia, obok orzeczeń sądowych, również akty notarialne, w których dłużnik poddał się egzekucji. Treść przepisów proceduralnych znacząco utrudnia realizację hipoteki w poszanowaniu jej treści zgodnej z prawnorzeczowym charakterem²⁷. Podstawową trudnością jest sformułowanie żądania pozwu przez wierzyciela hipotecznego, który ma na celu realizację przysługującej mu hipoteki. Prawo cywilne procesowe przewiduje trzy rodzaje żądania pozwu: o świadczenie, ukształtowanie lub ustalenie stosunku prawnego. Trudno więc przyporządkować żądanie „znoszenia egzekucji” do jednego z wyróżnianych żądań pozwu. Wydaje się, że właśnie

²⁵ M. Kućka [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, op. cit., s. 304; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, s. 413.

²⁶ Art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c.: „Tytułami egzekucyjnymi są:

- 1) orzeczenie sądu prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu, jak również ugoda zawarta przed sądem;
- 1¹) orzeczenie referendarza sądowego prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu;
- 2) (uchylony);
- 2¹) (uchylony);
- 3) inne orzeczenia, ugody i akty, które z mocy ustawy podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej;
- 4) akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- 5) akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości w akcie wprost określonej albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, gdy w akcie wskazano zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jak również termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności;
- 6) akt notarialny określony w pkt 4 lub 5, w którym niebędąca dłużnikiem osobistym osoba, której rzecz, wierzytelność lub prawo obciążone jest hipoteką lub zastawem, poddała się egzekucji z obciążonego przedmiotu w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej zabezpieczonemu wierzycielowi.

²⁷ M. Kućka [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, op. cit., s. 299. Autor wskazuje, że przepisy proceduralne są niespójne z treścią hipoteki.

ten mankament przepisów proceduralnych uzasadnia teorię obligacji realnej. Należy jednak podkreślić, że celem norm prawa procesowego jest urzeczywistnienie przepisów prawa materialnego²⁸. Nie mogą natomiast stanowić podstawy dokonywania wykładni norm materialnoprawnych. Dlatego też należy odrzucić zapatrywanie, zgodnie z którym trudności w sformułowaniu treści pozwu mogłyby stanowić uzasadnienie dla przyjęcia teorii obligacji realnej, która stoi w sprzeczności z prawnorzeczowym charakterem hipoteki. Na marginesie warto również wspomnieć, że część przedstawicieli doktryny wskazuje wprost, że za prezentowanym stanowiskiem przemawiają rozwiązania systemowe i procesowe²⁹ oraz brak spójności między normami materialnymi i procesowymi, co ma stanowić wytłumaczenie dla możliwości wytoczenia powództwa o zapłatę³⁰.

W kontekście rozważań zaprezentowanych powyżej wskazać należy na określony w art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. rodzaj tytułu egzekucyjnego, tj. akt notarialny, który uprawnia właściciela rzeczy obciążonej hipoteką, niebędącego dłużnikiem osobistym, do poddania się egzekucji z obciążonego przedmiotu, w celu zaspokojenia wierzyciela hipotecznego. W zakresie podmiotowym, w akcie notarialnym sporządzonym na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., egzekucji może poddać się osoba, która nie jest dłużnikiem osobistym, a której rzecz, wierzytelność lub prawo obciążone są hipoteką lub zastawem. Odnosząc się do treści ww. normy prawnej, podkreślić należy, że poddanie się egzekucji dotyczy wyłącznie świadczenia wskazanego szczegółowo w akcie notarialnym³¹. Skoro „świadczeniem” wymaganym przez ustawodawcę jest poddanie się egzekucji z przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym, to właśnie taką treść powinien zawierać akt notarialny, w którym właściciel tego przedmiotu poddaje się z niego egzekucji. Bez wątpliwości należy przyjąć, że ustawodawca odróżnia świadczenie rozumiane jako zapłata sumy oraz poddanie się egzekucji z przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym. Na podanym przykładzie wyraźnie dostrzegalne jest, że bez wątpliwości należy przyjąć, iż treścią hipoteki jest prawo spieniężenia rzeczy poprzez sprzedaż przeprowadzoną w wyniku postępowania egzekucyjnego. Przedstawiany tytuł egzekucyjny niewątpliwie jest przykładem potwierdzającym zasadność przyjęcia tej koncepcji, zwłaszcza

²⁸ K. Zaradkiewicz, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym*, op. cit.; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, op. cit., s. 193–194; J. Pisuliński [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 549.

²⁹ T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, op. cit., s. 30.

³⁰ J. Pisuliński [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 581; M. Kučka [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 836.

³¹ Z. Szczurek, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2005, s. 237.

w kontekście powołania się na podnoszony argument regulacji norm procesowych. W tym miejscu koncepcja materialnoprawna jest w pełni spójna z treścią przepisów proceduralnych.

W kontekście sporu dotyczącego treści hipoteki kolejnym doniosłym prawnie problemem jest treść wyroku zasądzającego świadczenie. W głosowanym wyroku Sąd Najwyższy odrzucił możliwość stosowania przez sąd art. 319 k.p.c. przy sporządzeniu wyroku uwzględniającego powództwo o realizację hipoteki. Równocześnie przełamano niesłuszną, aczkolwiek w pełni dotychczas jednolitą linię orzecniczą mającą swe poparcie wśród znacznej większości przedstawicieli doktryny³². Sąd Najwyższy w całości w swojej dotychczasowej linii orzecniczej³³ po pierwsze uznawał za właściwe stosowanie względem powództwa o zaspokojenie z przedmiotu obciążonego hipoteką art. 319 k.p.c., a po drugie wskazywał, że podstawą do tego stosowania jest pogląd, zgodnie z którym treścią hipoteki jest powództwo o zapłatę. Podobnie jednolite stanowisko prezentowane jest w sądownictwie powszechnym³⁴. Ugruntowane stanowisko budzi niewątpliwe zdziwienie, w szczególności przez pryzmat swej jaskrawej sprzeczności z normami materialnoprawnymi, zgodnie z którymi granice odpowiedzialności właściciela rzeczy wyznacza suma hipoteki, a nie wartość przedmiotu obciążonego. Dlatego też niewątpliwie za słuszny należy uznać przedstawiony w głosowanych orzeczeniach pogląd, który w pełni odrzuca konieczność stosowania art. 319 k.p.c. względem powództwa o zaspokojenie z przedmiotu obciążonego hipoteką (prawem zastawniczym). Zdaniem Sądu Najwyższego brak zastrzeżenia przewidzianego w art. 319 k.p.c. nie może powodować negatywnych konsekwencji dla właściciela obciążonego hipoteką przedmiotu. Jego odpowiedzialność zawsze ograniczona jest do przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym i nie może zostać rozszerzona na inne przedmioty pozostające w jego własności, wbrew treści stosunku prawnorzeczowego.

³² W doktrynie przeważa pogląd przedstawicieli prawa procesowego, zgodnie z którym bez wątpliwości przyjmuje się za właściwy art. 319 k.p.c. względem powództwa o zaspokojenie z przedmiotu obciążonego hipoteką. Prowadzi to do przekonania, że granice odpowiedzialności właściciela rzeczy wytycza jej wartość. Por. M. Mañowska [w:] *idem* (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2015, s. 772–773.

³³ Wyrok SN z dnia 6 marca 1997 r., sygn. akt I CKU 78/9, LEX nr 29537; wyrok SN z dnia 11 października 2019 r., sygn. akt V CSK 287/18, OSNC 2020, nr 5, poz. 45.

³⁴ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 17 kwietnia 2019 r., sygn. akt I ACa 35/19, LEX nr 2692567; wyrok SO w Suwałkach z dnia 27 listopada 2018 r., sygn. akt I Ca 422/18, LEX nr 2610534; wyrok SO w Sieradzu z dnia 6 lipca 2018 r., sygn. akt I C 373/17, LEX nr 2532167; wyrok SO w Koszalinie z dnia 7 czerwca 2018 r., sygn. akt VII Ca 317/18, LEX nr 2507928; wyrok SA w Gdańsku z dnia 15 marca 2016 r., sygn. akt V ACa 173/15, LEX nr 2149628; wyrok SO w Poznaniu z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. akt I C 710/17, LEX nr 2507006.

5. Podsumowanie

Komentowane orzeczenia należy przyjąć z aprobatą. Sąd Najwyższy w głosowanych orzeczeniach dokonał identyfikacji treści hipoteki w zgodzie z jej prawnorzeczową naturą. Stanowczo odrzucił możliwość zakwalifikowania prawa zastawniczego do reżimu zobowiązaniowego, wskazując, że właściciel obciążonego przedmiotu nie może być utożsamiany z dłużnikiem wierzyciela hipotecznego. Jego uprawnienia są bierne, a zaspokojenie z hipoteki polega na realizacji prawa poprzez spieniężenie przedmiotu nim obciążonego w wyniku przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego. Wymaga podkreślenia, że jest to pierwszy pogląd orzecznictwa o takiej treści, w pełni przełamujący dotychczas jednolitą linię. Należy wyrazić nadzieję, że zaprezentowane tezy i koncepcje w głosowanych orzeczeniach zapoczątkują odrębną linię orzecznictwa sądowego, która z czasem będzie z powodzeniem konkurować z dotychczasowymi stanowiskami, a w konsekwencji pozwoli na wyeliminowanie tez błędnie interpretujących prawa i obowiązki podmiotów wynikające z ograniczonych praw rzeczowych.

Bibliografia

1. B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968.
2. T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011.
3. E. Gniewek, *Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych* [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004.
4. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
5. J. Gołaczyński, *Umowa zabezpieczająca* [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, Kraków 2000.
6. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
7. M. Kućka [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2014.
8. M. Kućka [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014.
9. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, W. Cza-chórski (red.), Warszawa 1978.
10. M. Manowska [w:] *idem* (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2015.

11. A. Marciniak, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Sopot 2001.
12. J. Mucha, *Zaspokojenie zastawnika zastawu rejestrowego*, Warszawa 2001.
13. J. Pisuliński, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, „Rejent” 1992, nr 9.
14. J. Pisuliński [w:] E. Gniewek, *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013.
15. W. Prądzyński, *Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a polskie prawo rzeczowe*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 11–12.
16. J. Skąpski, *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego*, „Studia Cywilistyczne” 1966, t. VIII.
17. B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007.
18. B. Swaczyna [w:] J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2011.
19. Z. Szczurek, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2005.
20. S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1947, nr 5.
21. A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem hipotecznym*, „Rejent” 1999, nr 11.
22. A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1983, nr 3.
23. J. Widło, *Zastaw rejestrowy na prawach*, Warszawa 2008.
24. Z. Woźniak, *Charakter prawny odpowiedzialności właściciela rzeczy niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności*, „Przegląd Sądowy” 2005, nr 6.
25. Z. Woźniak, *Realizacja zabezpieczeń rzeczowych w prawie polskim*, Sopot 2008.
26. K. Zaradkiewicz, *Nowa regulacja prawa hipotecznego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2011, nr 1.
27. K. Zaradkiewicz, *Ograniczone prawa rzeczowe* [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2015.
28. K. Zaradkiewicz, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2000, z. 2.
29. F. Zoll, *Prawo cywilne. Prawa zastawnicze według źródeł prawa obowiązującego w Małopolsce i na Ziemi Cieszyńskiej*, Kraków 1937.
30. F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie*, t. 2, z. 2., Kraków 1947.