



Sygn. akt IV CSK 193/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa BANK [...]SA
przeciwko W.R.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 3 października 2007 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 27 października 2006 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Bank wniósł o zasądzenie od W.R. 5 519 100 zł z ustawowymi odsetkami, z zastrzeżeniem, że pozwana ma prawo powoływać się w postępowaniu egzekucyjnym na ograniczenie jej odpowiedzialności do obciążonej hipoteką kaucyjną nieruchomości położonej w J. i L., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr [...]. W uzasadnieniu pozwu wyjaśnił, że w dniu 11 kwietnia 2001 r. udzielił kredytu obrotowego indeksowanego spółce z ograniczoną odpowiedzialnością „S.”. Dla zabezpieczenia spłaty kredytu na wskazanej nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej, została ustanowiona hipoteka kaucyjna. Kredyt nie został spłacony.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 1 czerwca 2005 r. uwzględnił powództwo.

Sąd ten ustalił, że w dniu 11 kwietnia 2001 r. strona powodowa zawarła ze spółką „S.” wymienioną w pozwie umowę kredytową. Ustanowienie hipoteki kaucyjnej do najwyższej sumy 8.000.000,00 zł na wskazanej nieruchomości na rzecz strony powodowej dla zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego spółce „S.” nastąpiło w dniu zawarcia umowy kredytowej. Przy ustanowieniu hipoteki w imieniu pozwanej działał jej zięć, R.P., na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego. Pełnomocnictwo to umocowywało go, między innymi, do zbycia i obciążenia spornej nieruchomości.

Zarzut pozwanej, że ustanowienie hipoteki było nieważne, gdyż nie istniała *causa* (przyczyna) jej ustanowienia, Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny. Sąd ten nie uwzględnił również zarzutów pozwanej godzących w pełnomocnictwo. Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego nie było prawdą, że pozwana o ustanowieniu hipoteki dowiedziała się dopiero z wezwania banku, osobiście bowiem podpisała odbiór zawiadomienia o wpisie hipoteki do księgi wieczystej. Co do wysokości zasądanego roszczenia Sąd Okręgowy zaznaczył, że był związany w tym zakresie uznaniem powództwa. Uznanie nastąpiło po wymianie przez strony wyjaśnień dotyczących rozbieżności w zakresie przeliczenia zadłużenia.

W apelacji pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu, między innymi, naruszenie art. 156 w związku z art. 245 k.c. przez uznanie, że ustanowienie

hipoteki na nieruchomości pozwanej było ważne, choć nie istniała prawidłowa *causa* jej ustanowienia.

Wyrokiem z dnia 27 października 2006 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten tylko sposób, że obniżył zasądzoną kwotę do 5 183 920,26 zł; poza tym apelację pozwanej oddalił. Zarzut naruszenia art. 156 w związku z art. 245 k.c. uznał za nietrafny.

W skardze kasacyjnej pozwana podtrzymała podnoszony w apelacji zarzut naruszenie art. 156 w związku z art. 245 § 1 k.c. Podnosząc ten zarzut podkreśliła, że pomiędzy nią a stroną powodową, ani pomiędzy nią a spółką „S.”, nie istniał stosunek prawny, który mógłby być przyczyną ustanowienia przez nią spornej hipoteki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.), a zgodnie z art. 245 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Przeniesienie własności normują, między innymi, art. 155 i 156 k.c. Według art. 155 § 1 k.c., umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły, w myśl zaś art. 156 k.c., jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.

W przypadku umowy sprzedaży lub innej umowy wzajemnej zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy przysporzenie korzyści drugiej stronie przez zaciągnięcie wobec niej tego zobowiązania następuje ze względu na uzyskanie roszczenia o wzajemne świadczenie. Przysporzenie zaś korzyści obdarowanemu przez zobowiązanie się darczyńcy do przeniesienia na obdarowanego własności rzeczy stanowi akt szczodroblivości. Już dawno w literaturze przedmiotu zwrócono trafnie uwagę na bezprzedmiotowość rozpatrywania jako odrębnej przesłanki

ważności umów zobowiązujących do przeniesienia własności oraz umów zobowiązujących do przeniesienia wierzytelności (art. 510 § 1 k.c.) istnienia przyczyny wynikającego z nich przysporzenia (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2004 r., IV CK 712/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 143). Przyczyna (*causa*) przysporzenia, które jest skutkiem tych umów, wynika zawsze z ich treści. Jeżeli więc dana umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy jest ważna, istnieje tym samym także określona jej treścią przyczyna wynikającego z niej przysporzenia. W konsekwencji odrębne w stosunku do przesłanek dotyczących treści tej umowy badanie przyczyny wynikającego z niej przysporzenia byłoby pozbawione doniosłości.

Podobnie bezprzedmiotowe byłoby oddzielne badanie przyczyny przysporzenia w stosunku do umów sprzedaży, zamiany, darowizny lub innych umów zobowiązujących do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej, które na podstawie art. 155 § 1 k.c. jednocześnie przenoszą własność na nabywcę, tj. tzw. umów zobowiązująco - rozporządzających. Przysporzenie w postaci uzyskania własności rzeczy ma tu swą przyczynę – analogicznie jak przysporzenie w postaci nabycia wierzytelności na zasadzie art. 510 § 1 k.c. – w umowie zobowiązująco – rozporządzającej. Jeżeli więc ta umowa jest ważna, istnieje także przyczyna przysporzenia w postaci skutku rozporządzającego (nabycia własności lub wierzytelności – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 97/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 34). Przewidziane w art. 155 § 1 k.c. rozwiązanie jest dostosowane do okoliczności obrotu prawem własności. Nabycie bowiem własności rzeczy pod tytułem szczególnym łączy się z reguły z umową sprzedaży, zamiany, darowizny lub inną umową zobowiązującą do przeniesienia własności rzeczy, wolą zaś stron tych umów jest też zazwyczaj przeniesienie własności rzeczy na nabywcę.

W zakresie przeniesienia własności rzeczy oraz przelewu wierzytelności zagadnienie przyczyny przysporzenia jako przesłanki ważności czynności prawnej przysparzającej nabiera doniosłości tylko w odniesieniu do czysto rozporządzającej umowy przeniesienia własności rzeczy (art. 156 k.c.) oraz czysto rozporządzającej umowy przelewu wierzytelności (art. 510 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 156 k.c. czysto rozporządzająca umowa przeniesienia własności zawarta w wykonaniu

określonego zobowiązania do przeniesienia własności, podobnie jak, zgodnie z art. 510 § 2 k.c., czysto rozporządzająca umowa przelewu wierzytelności zawarta w wykonaniu określonego zobowiązania do przeniesienia wierzytelności, stanowi czynność prawną kauzalną. Jej ważność zależy od istnienia tego zobowiązania. Użycie w art. 156 k.c. zwrotu warunkowego („jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania”), zrodziło pytanie, czy czysto rozporządzająca umowa przeniesienia własności może być zawarta tylko *causa solvendi*, czy też może mieć również inną przyczynę. W piśmiennictwie wyjaśniono, że użycie w art. 156 k.c. wspomnianego zwrotu najlepiej wyjaśnia chęć podkreślenie, że przepis ten dotyczy jedynie umów czysto rozporządzających. Nie jest jednak wykluczona przez ten przepis możliwość zawarcia czysto rozporządzającej umowy przeniesienia własności także z innej przyczyny niż wskazana w art. 156 k.c. Możliwość ta dotyczy jednak wyłącznie przeniesienia własności rzeczy ruchomych; własność tych rzeczy może być przeniesiona nie tylko *causa solvendi*, ale także - w pewnych, rzadkich sytuacjach - *causa obligandi*. Podobne odstępstwa są możliwe również w stosunku do przewidzianego w art. 510 § 2 k.c. unormowania przelewu wierzytelności dokonywanego *causa solvendi* (w przypadkach przelewu w miejsce wykonania i w celu zapłaty – co do tych rodzajów przelewu zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 253/06, OSNC 2007, nr 9, poz. 141).

Zawierana w praktyce w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece umowa o ustanowienie hipoteki jest czynnością prawną wyłącznie rozporządzającą. Jej treść wyraża jedynie wolę ustanowienia określonej hipoteki - obciążenia nią oznaczonej nieruchomości (prawa podlegającego obciążeniu hipoteką). Nie można natomiast w jej treści dostrzec wyrazu woli zobowiązania się do ustanowienia hipoteki. Treść zawieranej w praktyce w kształcie odpowiadającym wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece umowy o ustanowienie hipoteki nie wyraża także woli zaciągnięcia przez wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności zobowiązania do świadczenia, które mogłoby być – analogicznie jak w przypadku umów zobowiązujących do przeniesienia własności wywierających jednocześnie skutek rozporządzający – odwzajemnieniem się za uzyskanie przysporzenia w postaci

nabycia hipoteki. Zarazem nie sposób w umowie o ustanowienie hipoteki dostrzec wyrazu woli właściciela nieruchomości ujmowania ustanowienia hipoteki jako aktu szczodropliwości, który pozwalałby zakwalifikować tę umowę jako czynność prawną pod tytułem darmym (nieodpłatną). W szczególności trafnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93 (OSNC 1993, nr 12, poz. 218) wykluczył kwalifikowanie umowy o ustanowienie hipoteki na rzecz banku jako czynności prawnej nieodpłatnej w rozumieniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h., normującego rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Charakter nabywanego przez wierzyciela hipotecznego przysporzenia w postaci możliwości zaspokojenia się z obciążonej hipoteką nieruchomości w granicach niezapłaconej wierzytelności, dostosowanie kształtu prawnego tego przysporzenia do pełnionej w obrocie przez hipotekę funkcji zabezpieczającej, a zwłaszcza wynikające z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. wstąpienie nie będącego dłużnikiem osobistym właściciela obciążonej hipoteką nieruchomości w granicach, w jakich nastąpiło zaspokojenie wierzyciela hipotecznego, w jego prawa, nie pozwalają traktować umowy o ustanowienie hipoteki na równi z przeniesieniem własności nieruchomości w wyniku darowizny, które art. 6 ust. 1 u.k.w.h. ma przede wszystkim na względzie, a ujmując rzecz ogólniej: przemawiają za nieadekwatnością podziału na czynności prawne odpłatne i nieodpłatne w stosunku do umowy o ustanowienie hipoteki, w sensie niemożności stosowania do tej umowy przepisów o czynnościach prawnych nieodpłatnych i podlegania jej w konsekwencji jedynie przepisom o czynnościach prawnych odpłatnych.

Niekiedy zdarza się tylko, że umowa o ustanowienie hipoteki poprzedzana jest zobowiązaniem się do ustanowienia hipoteki przez właściciela nieruchomości wobec wierzyciela mającej podlegać zabezpieczeniu wierzytelności lub wobec dłużnika osobistego. Zobowiązanie to następuje często bez zachowania formy wymaganej do ustanowienia hipoteki. Czasem zobowiązanie właściciela nieruchomości do ustanowienia hipoteki wynika też z ustawy (zob. np. art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. nr 149, poz. 703 ze zm.). Z omawianym zobowiązaniem się właściciela do ustanowienia hipoteki nie łączy się zobowiązanie wobec niego drugiej strony, wzajemne ani jakiegokolwiek inne. Nie sposób też z braku wspomnianego

zobowiązania drugiej strony wywieść wniosek o zamiarze właściciela nieruchomości ustanowienia w rozpatrywanym przypadku hipoteki *causa donadi*. Jak trafnie zauważono w piśmiennictwie, takie regulacje dotyczące darowizny, jak możliwość jej odwołania z powodu rażącej niewdzięczności (art. 898 k.c.), podważałaby wartość hipoteki.

W razie unormowania pewnych kwestii przez nakazanie stosowania do nich odpowiednio określonej regulacji dotyczącej innych zagadnień, możliwe są trzy sytuacje.

Niektóre przepisy tej regulacji mogą być stosowane bez potrzeby jakiegokolwiek modyfikacji (gdy kwestie nimi regulowane i zagadnienia, do których one stosują się na zasadzie odesłania, nie różnią się).

Część przepisów tej regulacji może być stosowana po dokonaniu modyfikacji uwzględniającej różnice między kwestiami nimi normowanymi a zagadnieniami, do których one stosują się na zasadzie odesłania.

Wreszcie określone przepisy tej regulacji nie mogą być w ogóle stosowane (gdy kwestie nimi regulowane i zagadnienia, do których one stosują się na zasadzie odesłania, różnią się w sposób zasadniczy).

Wobec wskazanej wyżej niemożności dostrzeżenia w umowie o ustanowienie hipoteki woli właściciela nieruchomości zobowiązania się do ustanowienia hipoteki zastosowanie na zasadzie odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c. do ustanowienia hipoteki przyjętej w art. 155 § 1 k.c. konstrukcji umowy o podwójnym skutku, zobowiązująco – rozporządzającym, jest, wbrew wyrażanym niekiedy poglądom, nie tylko zbędne, ale i niemożliwe.

Podobnie nie można na zasadzie odesłania zawartego w art. 245 § 1 k.c. wywieść z art. 156 k.c. w odniesieniu do umowy o ustanowienie hipoteki, będącej czynnością prawną wyłącznie rozporządzającą, że analogicznie, jak czysto rozporządzająca umowa przeniesienia własności nieruchomości, musi ona być zawsze zawarta *causa solvendi*, tj. w wykonaniu określonego zobowiązania do ustanowienia hipoteki. Jak wyżej wyjaśniono, okoliczności, w jakich dochodzi do ustanowienia hipoteki, różnią się w istotny sposób od okoliczności obrotu prawem własności. W praktyce umowa o ustanowienie hipoteki rzadko poprzedzana jest

zobowiązaniem się właściciela nieruchomości do ustanowienia hipoteki. Jeżeli zaś już do takiego zobowiązania się właściciela nieruchomości dochodzi, to różni się ono zasadniczo od wynikających z umowy zobowiązań do przeniesienia własności nieruchomości, objętych hipotezą art. 156 k.c. W każdym razie zobowiązaniu temu nie odpowiada zobowiązanie wierzyciela mającej podlegać zabezpieczeniu wierzytelności, które mogłoby usprawiedliwiać uzyskanie przysporzenia w postaci hipoteki, ani też nie można wnosić, że zobowiązanie właściciela nieruchomości jest wyrazem zamiaru ustanowienia hipoteki *causa donandi*. Gdyby mimo wskazanych różnic między okolicznościami, w jakich dochodzi do ustanowienia hipoteki, a okolicznościami obrotu prawem własności, przyjąć na podstawie art. 156 w związku z art. 245 § 1 k.c., że umowa o ustanowienie hipoteki, tak jak czysto rozporządzająca umowa przeniesienia własności nieruchomości, musi być zawsze zawarta *causa solvendi*, większość spotykanych w praktyce umów o ustanowienie hipoteki musiałaby być uznana za czynności prawne bezwzględnie nieważne, i tym samym hipoteka utraciłaby praktyczne znaczenie jako środek zabezpieczenia kredytu.

Nie ma także podstaw do uzależnienia ważności umowy o ustanowienie hipoteki, wzorem niektórych przypadków czysto rozporządzającej umowy przeniesienia własności nieruchomości lub czysto rozporządzającej umowy przelewu wierzytelności, od innej przyczyny niż wskazana w art. 156 k.c.

Należy podzielić pogląd, że wprowadzenie w odniesieniu do umowy o ustanowienie hipoteki jako odrębnej przesłanki ważności przyczyny przysporzenia jest równie bezzasadne jak w stosunku do umów zobowiązujących do przeniesienia własności lub umów zobowiązujących do przeniesienia własności wywierających jednocześnie skutek rozporządzający albo umów zobowiązujących do przelewu wierzytelności (także takich, które wywierają jednocześnie skutek rozporządzający) - czy w ogóle w stosunku do zdecydowanej większości czynności prawnych zobowiązujących (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2004 r., IV CK 712/03). Jeżeli treść umowy o ustanowienie hipoteki odpowiada wymogom ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to - podobnie jak w przypadku umowy poręczenia o treści zgodnej z ustawą - nie istnieje potrzeba odrębnego badania przyczyny wynikającego z tej umowy przysporzenia w celu

ustalenia jej ważności. Nie ma zatem podstaw do kwestionowania ważności ustanowienia hipoteki dlatego, że umowa o ustanowienie hipoteki nie została poprzedzona nawiązaniem stosunków prawnych między właścicielem nieruchomości a wierzycielem hipotecznym, określających przyczynę wynikającego z tej umowy przysporzenia.

Jedynie w tych, w praktyce rzadkich przypadkach, w których ustanowienie hipoteki następuje w wykonaniu wynikającego z ustawy lub umowy zobowiązania do ustanowienia hipoteki (oświadczenie właściciela nieruchomości zaciągającego to zobowiązanie powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie aktu notarialnego – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 30/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 125), umowa o ustanowienie hipoteki zawierana jest *causa solvendi*. Sytuacja ta przypomina zawarcie umowy sprzedaży o treści przyrzeczonej w umowie przedwstępnej. Umowa ta mogłaby być ważnie zawarta nie tylko w wykonaniu umowy przedwstępnej, nie ma też potrzeby odrębnego badania jako przesłanki jej ważności przyczyny wynikającego z niej przysporzenia.

Ze względu na bezzasadność przytoczonych podstaw kasacyjnych Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ oddalił skargę kasacyjną.