



Sygn. akt II CSKP 110/22

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów m.st. Warszawy  
działającego na rzecz [...] przeciwko Bank S.A. w W.  
przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Warszawie  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 8 grudnia 2022 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie  
z dnia 3 grudnia 2018 r., sygn. akt VI ACa 683/17,

**I. oddala skargę kasacyjną;**

**II. zasądza od Banku S.A. w W. na rzecz Miejskiego Rzecznika Konsumentów m. st. Warszawy kwotę 12 500 (dwanaście tysięcy pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z 21 listopada 2013 r. Miejski Rzecznik Konsumentów Miasta Stołecznego Warszawy działający na rzecz bliżej określonych osób fizycznych – konsumentów wniósł o ustalenie nieistnienia prawa w postaci hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12 400 000 zł ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie, ewentualnie o zobowiązanie banku Bank S.A. z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się i wyrażaniu zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12 400 000 zł ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie.

Pismem z 21 sierpnia 2015 r. Miejski Rzecznik Konsumentów Miasta Stołecznego Warszawy zmodyfikował powództwo rozszerzając je o żądanie ewentualne ustalenia nieważności hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12 400 000 zł ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie.

Pozwana Bank S.A. z siedzibą w Warszawie wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 30 września 2016 r. (wyrokiem zaocznym w stosunku do „M.” spółki jawnej z siedzibą w Z.) Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił nieistnienie prawa w postaci hipoteki umownej łącznej zwykłej w kwocie 12 400 000 zł ujawnionej na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wołominie, oddalił powództwo w stosunku do „M.” spółki jawnej z siedzibą w Z., a ponadto oddalił powództwo w zakresie roszczeń wniesionych na rzecz części z konsumentów wobec cofnięcia powództwa bez zrzeczenia się roszczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany Bank, zaskarżając wyrok w zakresie punktów 1, 4 i 5 i zarzucając wynikającą z art. 379 pkt 2 k.p.c. nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji wynikającą z braku występowania po stronie powodowej zdolności sądowej, a także naruszenie prawa materialnego tj. art. 22<sup>1</sup> k.c., art. 76 § 4 u.k.w.h., art. 65 § 1 k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni § 15 umowy restrukturyzacyjnej w związku z § 15

umowy kredytu inwestorskiego, a ponadto naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c.

Pozwany wniósł o uchylenie wyroku i odrzucenie pozwu, ewentualnie o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa za postępowanie przed sądem I i II instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z 3 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie z powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów m.st. Warszawy działającego na rzecz bliżej określonych osób fizycznych przeciwko Bak S.A. w W. i „M.” s.j. z siedzibą w Z. przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Warszawie o ustalenie, na skutek apelacji pozwanej Bank S.A. w W. od wyroku Sądu Okręgowego uchylił zaskarżony wyrok w części dotyczącej powództwa wniesionego na rzecz K.K. i pozew w tej części odrzucił oraz oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka M. sp. j. z siedzibą w Z. (dalej oznaczona jako Deweloper) realizowała inwestycję pod nazwą „G.” w Z. (tzw. Kwartal C). Oprócz tej inwestycji Deweloper realizował inne części inwestycji: w tzw. Kwartale A oraz tzw. Kwartale B, przy czym zlokalizowane one były na innej nieruchomości. Umowy deweloperskie (zwane przez Dewelopera umowami przedwstępnymi) dotyczące inwestycji „G.” w tzw. Kwartale C zawierane były przez konsumentów w latach 2006-2008.

Inwestycja w zakresie tzw. Kwartalu C, którego dotyczył pozew, finansowana była wyłącznie z wpłat konsumentów, bez zaangażowania finansowego Banku. Konsumenty na poczet ceny sprzedaży wpłacali środki finansowe zgodnie z ustalonym w umowach deweloperskich harmonogramem w ten sposób, iż na wiele miesięcy przed nabyciem przez nich własności dokonali zapłaty na rzecz Dewelopera od 95% do 100% wartości nabywanych lokali. W momencie zawierania

przez konsumentów umów deweloperskich (umów przedwstępnych) nieruchomości w tzw. Kwartale C wolna była od jakichkolwiek obciążeń na rzecz Banku. Konsumentom zgodnie z zawartymi umowami mieli nabyć własność wyodrębnionych lokali mieszkalnych w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń.

Na podstawie umowy kredytu inwestorskiego z 17 stycznia 2007 r. Bank udzielił na rzecz Dewelopera kredytu inwestycyjnego na częściowe finansowanie realizacji innej części inwestycji „G.” - tzw. Kwartala A, przy czym zabezpieczeniem hipotecznym kredytu miała być obciążona nieruchomość związana z tą częścią inwestycji. Na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono dwie hipoteki na rzecz Banku: hipotekę zwykłą w kwocie 18 664 000,00 zł oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 4 106 080 zł.

W dniu 12 sierpnia 2008 r. Bank zawarł z Deweloperem umowę restrukturyzacyjną, której przedmiotem było ustalenie warunków spłaty przez Dewelopera zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego. Mocą umowy strony ustanowiły dodatkowe zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 12 400 000 zł na nieruchomości związanej z tzw. Kwartalem C, a zatem z tą częścią inwestycji Dewelopera, która nie była w jakikolwiek sposób powiązana z kredytem inwestycyjnym, gdyż była finansowana przez konsumentów. Z zawarciem umowy restrukturyzacyjnej nie wiązało się dodatkowe finansowanie na rzecz Dewelopera ze strony Banku, w postaci np. kolejnego kredytu. Umowa miała jedynie na celu zabezpieczenie interesu Banku w związku z zaległościami Dewelopera w spłacie kredytu inwestycyjnego.

W umowie restrukturyzacyjnej nie określono zasad podziału przedmiotowej hipoteki. Umowa w sprawach nieuregulowanych odsyłała do postanowień umowy kredytu inwestorskiego z 2007 r., która z kolei określała jedynie ogólne zasady podziału hipoteki zwykłej w kwocie 18 664 000 zł. Bank zobowiązał się do wystawienia w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia tej umowy oświadczeń o bezwarunkowym zwolnieniu spod obciążenia hipotecznego zarówno lokali w tzw. Kwartale B, jak i w tzw. Kwartale C, w odniesieniu do których do dnia 9 lipca 2008 r. Deweloper zawarł z klientami umowy przedwstępnej sprzedaży lokali. Do dnia wniesienia pozwu wyżej wymienione oświadczenia nie zostały konsumentom

wydane. Bank skierował natomiast do konsumentów propozycję wykreślenia hipoteki z jednoczesnym dokonaniem przez konsumentów stosownej spłaty na rzecz Banku w wysokości 1 181,96 zł za każdy metr kwadratowy lokalu mieszkalnego. Jednocześnie Bank zastrzegł, iż w przypadku nieskorzystania z propozycji przez konsumentów Bank rozważy sprzedaż wierzytelności.

W dniu 30 marca 2009 r. do umowy restrukturyzacyjnej zawarty został aneks nr 1, w którym strony ustanowiły celem dodatkowego zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego dwie kolejne hipoteki kaucyjne na innych nieruchomościach, niż nieruchomość przeznaczona na inwestycję w tzw. Kwartale C.

Deweloper nie zakończył inwestycji z powodu niewypłacalności skutkującej później ogłoszeniem upadłości. Wszelkie prace wykończeniowe związane z tzw. Kwartalem C (budynek E i F), konieczne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków, zostały sfinansowane z dodatkowych środków przez konsumentów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zasadne jest roszczenie wskazane przez powoda w pierwszej kolejności, tj. o ustalenie nieistnienia hipoteki umownej zwykłej w kwocie 12 400 000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo z art. 189 k.p.c. może dotyczyć wszystkich stosunków cywilnoprawnych, nie wyłączając stosunków prawnorzeczowych, w tym również praw o charakterze akcesoryjnym.

W ocenie Sądu Okręgowego interesu prawnego konsumentów do żądania ustalenia nieistnienia hipoteki nie wyłącza teoretyczna możliwość wytoczenia powództwa opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 126, dalej: u.k.w.h.) o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie Sądu Okręgowego dla ochrony sytuacji prawnej konsumentów wystarczające jest potwierdzenie przez sąd, iż pozwany Bank nie jest wierzycielem konsumentów, w szczególności w kontekście deklaracji Banku wyrażonej w piśmie z 15 listopada 2013 r. o braku zamiaru zbycia wierzytelności Banku wobec konsumentów. Wystarczające dla konsumentów jest wytoczenie powództwa o ustalenie

nieistnienia prawa, bez konieczności uzyskania skutku w postaci uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy wskazał też, że powództwo z art. 10 u.k.w.h. wnieść mogą jedynie podmioty uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05), wobec czego wątpliwe jest uprawnienie Miejskiego Rzecznika Konsumentów, działającego na podstawie art. 63<sup>3</sup> k.p.c., do wytoczenia takiego powództwa, zatem roszczenie z art. 189 k.p.c. stanowi jedyną dostępną Miejskiemu Rzecznikowi Konsumentów drogę do usunięcia obecnego stanu niepewności co do sytuacji prawnej konsumentów względem pozwanego Banku.

W ocenie Sądu Okręgowego osoby, na rzecz których działa Miejski Rzecznik Konsumentów, są konsumentami zgodnie z art. 22<sup>1</sup> k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że z czynnością prawną nabycia lokalu (ustanowienia odrębnej własności lokalu) wiązało się „nabycie” obciążenia hipotecznego, na którego powstanie osoby nabywające nie miały wpływu i którego powstanie nie wynikało z zawartej z Deweloperem umowy. Nabywając lokale mieszkalne wraz z obciążeniem hipotecznym osoby te stawały się dłużnikami pozwanego Banku, mimo iż nie łączyła ich z Bankiem żadna umowa. Tym samym między tymi osobami a Bankiem powstał stosunek prawny, w związku z którym osoby te dochodzą ochrony swoich praw. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można pojęcia konsumenta ograniczać wyłącznie do osób, które dochodzą roszczeń od przedsiębiorcy, z którym bezpośrednio zawarły umowę.

W ocenie Sądu Okręgowego fakt, iż obciążono hipoteką nieruchomości, na której budowano wielorodzinny dom mieszkalny, a kredyt został zaciągnięty na budowę domu mieszkalnego na innej nieruchomości w ramach tej samej inwestycji, jest wystarczający do zastosowania zasad podziału hipoteki określonych w art. 76 par. 4 u.k.w.h. W okolicznościach sprawy w chwili wyodrębniania lokali obowiązywał powyższy przepis w dawnym brzmieniu, który stanowił, że w takim przypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. W związku z tym hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość nie obciążała jako łączna wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział (wskutek

wyodrębnienia lokali). Powinna ona ulec podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy, a w jej braku lokale winny zostać wyodrębnione bezobciążeniowo. Sposób podziału hipoteki powinien być na tyle szczegółowy, aby takiego podziału można było dokonać na podstawie samej umowy określającej sposób podziału. Sposób podziału nie może też być uzależniony od późniejszych oświadczeń woli wierzyciela hipotecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego, ponieważ w sprawie niniejszej brak było umowy ustalającej podział hipoteki obciążającej nieruchomość przeznaczoną pod Kwartal C w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ze względu na treść art. 76 § 4 u.k.w.h., nie było podstaw prawnych do wpisania hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych utworzonych dla wyodrębnionych lokali.

W stosunku do spółki M. sp. j. Sąd Okręgowy powództwo o ustalenie nieistnienia hipoteki oddalił, wskazując, że Spółka ta nie jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego dotyczącego ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w których wpisano hipotekę łączną na rzecz pozwanego Banku. W stosunku do Spółki uzasadnione mogło być jedynie roszczenie o stwierdzenie nieważności hipoteki, które, wobec uwzględnienia pierwszego z roszczeń ewentualnych, zostało pominięte.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. i art. 63<sup>3</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części dotyczącej powództwa wniesionego na rzecz K.K. i pozew w tej części odrzucił. W pozostałym zakresie, uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, a także prawa materialnego, tj. art. 22<sup>1</sup> k.c. przez uznanie, że status konsumenta może być przyznany także osobie, która z przedsiębiorcą nie dokonała żadnej czynności prawnej, a w konsekwencji brak po stronie powodowej zdolności sądowej, gdyż podmiotom reprezentowanym przez powoda nie przysługuje status konsumenta.

Sąd Apelacyjny uznał, że konsumentem w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c. może być tylko taka osoba fizyczna (niedziałająca w ramach własnej działalności

gospodarczej lub zawodowej)), która składa stosowne oświadczenie przedsiębiorcy. Za niewystarczające należy uznać podjęcie przez osobę fizyczną jakichkolwiek działań w stosunku do przedsiębiorcy. Osoby, na rzecz których Miejski Rzecznik Konsumentów wytoczył powództwo, mogą być uznane za konsumentów także na gruncie definicji zawartej w art. 22<sup>1</sup> k.c., bowiem są to osoby fizyczne, które dokonały czynności prawnej w postaci umowy nabycia prawa do lokalu z przedsiębiorcą działającym jako deweloper, zaś ujawnienie w księdze wieczystej nowopowstałych lokali obciążenia hipotecznego zabezpieczającego kredyt zaciągnięty przez dewelopera jest bezpośrednim następstwem tej umowy.

Osobom, na rzecz których Rzecznik Praw Konsumentów wytoczył powództwo, przysługuje status konsumentów, o ile nie prowadzą działalności gospodarczej albo nabycie prawa własności lokalu nie pozostaje w bezpośrednim związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dla oceny tego, czy osoby wskazane w pozwie mają status konsumenta, decydujące znaczenie ma data zawarcia umowy z przedsiębiorcą i cel zawarcia tej umowy, nie zaś to, w jaki sposób nabyte lokale były wykorzystywane później. W szczególności bez znaczenia jest fakt, czy osoby nabywające lokal w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i rodziny po dacie zawarcia umowy rozpoczęły działalność gospodarczą, w ramach której korzystają także z nabytego lokalu.

Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że do podziału hipoteki obciążającej nieruchomość, z której zostały wyodrębnione lokal mieszkalne, ma zastosowanie art. 76 § 4 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym od dnia 23 września 2001 r., zgodnie z którym do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Przepis ten nie daje podstaw do przyjęcia wykładni, że nie ma on zastosowania w sytuacji, w której hipoteka ustanowiona na nieruchomości zabezpiecza kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, realizowaną na innej nieruchomości niż nieruchomość obciążona hipotecznie. Podlegająca podziałowi hipoteka zabezpiecza kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, wobec czego do oceny, czy na skutek wyodrębnienia lokali powstała

hipoteka łączna, ma zastosowanie art. 76 § 4 u.k.w.h.

Zdarzeniem prawnym powodującym powstanie hipoteki łącznej jest podział nieruchomości obciążonej dotychczas hipoteką, zatem wpis hipoteki łącznej ma charakter deklaracyjny. Dyrektywa art. 65 k.c. dotyczy tylko wykładni i nie można przy jej pomocy zmienić ani uzupełnić treści oświadczenia woli, zaś w sprawie niniejszej istotne znaczenie ma nie tyle wykładnia sposobu dokonania podziału hipoteki określonego w umowie, ile ustalenie, czy taki sposób podziału został w umowie określony zgodnie z wymaganiami wskazanymi w art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

Z treści umowy restrukturyzacyjnej z 12 sierpnia 2008 r. wynika, że nie został w niej określony sposób podziału hipoteki ustanowionej tą umową. Zawiera ona jedynie ogólne wskazanie, że w sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają postanowienia umowy kredytu inwestorskiego. Z kolei umowa z 17 stycznia 2007 r. określała jedynie ogólne zasady podziału hipoteki zwykłej w kwocie 18 664 000 zł ustanowionej w § 14 ust. 1 pkt 1 tej umowy.

Umowa wskazuje, że przedmiotem podziału jest hipoteka w kwocie odpowiadającej niespłaconemu zadłużeniu z tytułu kredytu, zaś podział hipoteki dokonywany jest z uwzględnieniem wysokości udziałów, przypadających na poszczególne wydzielone lokale w nieruchomości wspólnej, zatem nie określa sposobu podziału hipoteki, a stanowi jedynie ogólną dyrektywę, którą strony będą kierować się zawierając w przyszłości umowę podziału hipoteki, znając wysokość niespłaconego kredytu i wysokość przypadających na poszczególne lokale udziałów w nieruchomości. Nie została w niej określona wysokość udziałów przypadających na poszczególne wydzielone lokale, zaś umowa dotycząca podziału hipoteki, w świetle art. 76 ust. 4 u.k.w.h. powinna być na tyle precyzyjna, aby umożliwiała podział hipoteki wyłącznie w oparciu o jej postanowienia. Nie może pozostawiać kwestii sposobu podziału hipoteki do dookreślenia na późniejszym etapie.

Nie zmienia powyższej oceny fakt, że w § 7 ust. 1 umowy restrukturyzacyjnej z 12 sierpnia 2008 r. pozwany Bank zobowiązał się do wystawienia w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia tej umowy oświadczeń o bezwarunkowym zwolnieniu spod obciążenia hipotecznego zarówno lokali w tzw. Kwartale B, jak

i w tzw. Kwartale C, w odniesieniu do których do dnia 9 lipca 2008 r. deweloper zawarł z klientami umowy przedwstępne sprzedaży lokali, skoro takie oświadczenia nie zostały wystawione przez Bank, który skierował natomiast do konsumentów tzw. ofertę, stanowiącą propozycję wykreślenia hipoteki z jednoczesnym dokonaniem przez konsumentów stosownej spłaty na rzecz Banku w wysokości 1 181,96 złotych za każdy metr kwadratowy lokalu mieszkalnego.

W konsekwencji należy uznać, że strony powyższych umów nie dokonały umownego podziału hipoteki łącznej umownej ustanowionej na nieruchomości w kwocie 12 400 000 zł.

Brak w chwili powstania odrębnej własności lokalu postanowień umownych co do podziału hipoteki, do których odwołuje się art. 76 ust. 4 zdanie drugie u.k.w.h., nie umożliwia wpisu w księdze wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. W takim przypadku wpisowi prawa własności lokalu nie może towarzyszyć ani wpis hipoteki łącznej, wobec nieistnienia podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., ani wpis hipoteki, którą ma na względzie art. 76 ust. 4 zdanie drugie u.k.w.h., wobec nieziszczenia się koniecznej przesłanki powstania tej hipoteki.

Skargę kasacyjną na powyższe orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie wniosła pozwana Bank S.A. z siedzibą w W., zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie pkt III i IV, i zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 199 § 1 pkt 3 w zw. z art. 379 pkt 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie, a ponadto naruszenie prawa materialnego, tj. art. 22<sup>1</sup> k.c. poprzez błędną wykładnię, i art. 76 ust. 4 u.k.w.h. (w brzmieniu obowiązującym w listopadzie 2008 r.).

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie w zaskarżonym zakresie i odrzucenie pozwu w tej części, ewentualnie o uchylenie i zmianę poprzez oddalenie powództwa w uwzględnionym zakresie.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o jej oddalenie.

W sprawie zostało przedstawione stanowisko Prokuratora Generalnego z 18 stycznia 2021 r., który ocenił zarzuty skargi kasacyjnej jako niezasadne.

### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

1. Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

2. W pierwszej kolejności za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 199 § 1 pkt 3 w zw. z art. 379 pkt 2 k.p.c. Strona skarżąca zarzuca, iż osoby reprezentowane przez powoda nie posiadały statusu konsumentów, co implikowało brak zdolności sądowej po stronie powoda.

Zgodnie z art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c., jeżeli jedna ze stron nie ma zdolności sądowej albo jeżeli powód nie ma zdolności procesowej, a nie działa za niego przedstawiciel ustawowy albo jeżeli w składzie organów jednostki organizacyjnej będącej powodem zachodzą braki uniemożliwiające jej działanie. Zgodnie zaś z art. 379 pkt 2 k.p.c., nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany.

2. Zgodnie z art. 63<sup>3</sup> k.p.c. w brzmieniu tego przepisu nadanym przez art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów (Dz. U. poz. 1469), w sprawach o ochronę konsumentów powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów może wytaczać powództwa na rzecz konsumentów, a także wstępować, za ich zgodą, do postępowań w tych sprawach w każdym ich stadium. Wcześniejsza zmiana wprowadzona ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381) usunęła z przepisu w jego pierwotnym brzmieniu wyraz „interesów”, stanowiąc, że w sprawach o ochronę konsumentów powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów może wytaczać powództwa na rzecz obywateli

3. Niezależnie od powyższych zmian nie budzi wątpliwości, że rzecznik konsumentów w każdym stadium czasowym istniejących regulacji normatywnych pozostawał i jest podmiotem powołanym do ochrony konsumentów, mającym legitymację do wytoczenia na rzecz konsumenta każdego powództwa w sprawach o ochronę konsumentów. Z kolei art. art. 63<sup>4</sup> k.p.c. stanowi, iż w sprawach,

o których mowa w art. 63<sup>3</sup>, do powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów stosuje się odpowiednio przepisy o prokuratorze. W postępowaniu cywilnym rzecznik działa w imieniu własnym, lecz na rzecz określonych (zindywidualizowanych) konsumentów. Z kolei art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 275, dalej: u.o.k.i.k.) stanowi, że rzecznik konsumentów może w szczególności wytaczać powództwa na rzecz konsumentów oraz wstępować, za ich zgodą, do toczącego się postępowania w sprawach o ochronę interesów konsumentów. Wreszcie, jak stanowi art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 446), powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów w zakresie przysługujących mu uprawnień może być reprezentantem grupy.

Rzecznik jest pracownikiem samorządowym, nie ma zdolności prawnej, w tym ogólnej zdolności sądowej w świetle art. 64 § 1 i 1<sup>1</sup> k.p.c. Zgodnie z art. 40 ust. 3 u.o.k.i.k., rzecznik konsumentów jest bezpośrednio podporządkowany staroście (prezydentowi miasta), który w myśl ust. 1 tego przepisu nawiązuje z nim stosunek pracy.

Ma on natomiast jako organ, z uwagi na własną legitymację do wszczynania postępowań sądowych, szczególną zdolność sądową o ograniczonym wskazanymi powyżej przepisami zakresie przedmiotowym (zob. M. Dziurda, *Legitymacja procesowa a szczególna zdolność sądowa*, (w:) *Dostęp do ochrony prawnej w postępowaniu cywilnym*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, R. Flejszar, E. Marszałkowska-Krześ, Warszawa 2021, s. 93 i n.). Zdolność ta dotyczy spraw związanych z ochroną konsumentów.

4. Pojęcie zdolności sądowej stanowi odpowiednik zdolności prawnej, oznacza zdolność do występowania w procesie jako strona; ma ją każda osoba fizyczna i prawna, a ponadto jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Korelatem zdolności sądowej jest zdolność procesowa, czyli zdolność do czynności procesowych (art. 65 k.p.c.), a odpowiednikiem zdolności procesowej jest legitymacja procesowa, inaczej nazywana legitymacją formalną. Sytuację, w której dany podmiot ma

legitymację do występowania we własnym imieniu w charakterze strony procesowej zamiast lub obok podmiotu, któremu przysługuje legitymacja materialna, określa się jako podstawienie procesowe lub zastępstwo pośrednie. Zakres legitymacji procesowej rzecznika konsumentów jest limitowany przez zakwalifikowanie sprawy do konkretnej kategorii, w której została rzecznikowi przyznana zdolność sądowa, i tu może on działać na prawach przysługujących prokuratorowi (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 października 2018 r., V CSK 33/18).

5. W niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy na gruncie powyższych regulacji rzecznik konsumentów może występować wyłącznie w sprawach, w których przepisy szczególne prawa materialnego przewidują szczególne unormowania obejmujące uprawnienia lub obowiązki z zakresu ochrony konsumentów, czy też zakres art. 63<sup>3</sup> k.p.c. ma charakter autonomiczny, co oznacza, iż przepis ten może dotyczyć także występowania w sprawach, w których stroną postępowania jest konsument jako słabszy uczestnik rynku, którego interes prawny, z uwagi na tę jego pozycję, wymaga ochrony.

Z uwagi na szeroki zakres przedmiotowy wskazany w art. 63<sup>3</sup> k.p.c. należy przyjąć, że rzecznik może wytoczyć powództwo na rzecz konsumenta (konsumentów) przeciwko przedsiębiorcy, z którym osoba ta dokonała czynności prawnej lub któremu złożyła oświadczenie woli lub wiedzy, z którym ustawa wiąże skutki prawne, przewidując rozwiązania służące ochronie konsumentów, a także przeciwko przedsiębiorcy, który dokonał czynności prawnej z osobą trzecią, której skutki bezpośrednio wpływają i kształtują sytuację prawną konsumenta. Brak jest podstaw do uznania konieczności poszukiwania odrębnego, szczególnego unormowania, które określałoby odrębną podstawę dla uznania dopuszczalności występowania z powództwem przez rzecznika konsumentów, poza wskazaniem, iż chodzi o każdą sprawę, której przedmiotem jest zapewnienie ochrony konsumentom jako takim. W tym zakresie rzecznikowi przysługuje legitymacja procesowa.

Z powyższą kwestią wiąże się ocena samego statusu osoby jako konsumenta w obrocie prawnym. Zgodnie z definicją zawartą w art. 22<sup>1</sup> k.c. (w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, tekst

jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 287), za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Definicja zawarta w części ogólnej k.c. ma walor uniwersalny, tj. znajduje zastosowania zawsze wówczas, gdy przepisy szczególne posługują się tożsamym terminem, nie nadając mu jednocześnie odmiennego znaczenia.

6. W świetle art. 22<sup>1</sup> k.c. konsumentem może być wyłącznie osoba fizyczna, i to tylko wówczas, gdy dokonuje czynności prawnej z przedsiębiorcą. Ponadto czynność ta ma nie być bezpośrednio związana z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Ujęcie to zdaje się *prima vista* eliminować z ram zakresu podmiotowego konsumentów podmioty, które - chociaż pozostają w słabszej pozycji w obrocie gospodarczym względem profesjonalistów - lecz w ramach relacji z przedsiębiorcą (niekoniecznie wprost o charakterze cywilnoprawnym) nie dokonują czynności prawnej. Samo złożenie oświadczenia woli wobec przedsiębiorcy może z uwagi na literalne brzmienie art. 22<sup>1</sup> k.c. być konieczne dla przyznania osobie fizycznej – nieprofesjonaliście statusu konsumenta, o ile dojdzie i do chwili, w której dojdzie do dokonania czynności prawnej, której to oświadczenie stanowi element. Przykładowo, w wyroku z 16 kwietnia 2015 r., III SK 42/14, Sąd Najwyższy uznał, że w myśl art. 22<sup>1</sup> k.c. dla uzyskania statusu konsumenta wystarczające jest dokonanie jednostronnej czynności prawnej, którą stanowi złożenie oświadczenia woli, o którym mowa w art. 829 § 2 k.c.

Innymi słowy, definicja z art. 22<sup>1</sup> k.c. nie obejmuje wprost konsumenta jako osoby działającej w ramach tzw. stadium przedkontraktowego (etapu zawierania umowy). bez zamiaru kształtowania nowego stosunku cywilnoprawnego (np. w przypadku możliwości zwrócenia się do przedsiębiorcy z żądaniem określonych informacji) czy też wówczas, gdy stosunek cywilnoprawny jest efektem zachowania przedsiębiorcy i powstaje z mocy ustawy (np. wskutek stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zob. art. 24 i n. ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 275 ze zm. implementująca dyrektywę 2009/22/WE w sprawie nakazów zaprzestania szkodliwych praktyk w celu ochrony interesów konsumentów, Dz. Urz. UE nr L 110; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja

2017 r., III SK 35/16).

7. Powyższe ograniczenie zostało dostrzeżone w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale z 9 września 2015 r., III SZP 2/15 (OSNP 2017, Nr 1, poz. 11), Sąd Najwyższy, dostrzegając problem szerszego zakresu pojęcia „konsument” w aktach unijnego prawa pochodnego, uznał, że z uwagi na ograniczenie obowiązku dokonywania prounijnej wykładni pojęcia konsument do spraw objętych zakresem normowania poszczególnych dyrektyw, z prawa unijnego nie można wyprowadzić ogólnej reguły obejmowania ochroną konsumencką każdej osoby fizycznej podejmującej jakiekolwiek działania w celu niegospodarczym wobec profesjonalisty-przedsiębiorcy. Z kolei w uzasadnieniu uchwały SN z 17 listopada 2011 r., III CZP 5/11 (OSNC 29012, Nr 3, poz. 28), wskazano, że „osoba poszkodowana przez ubezpieczonego (sprawcę szkody) nie może być natomiast uznana za konsumenta, gdyż nie zawiera umowy, a zgłoszenie przez nią roszczenia wobec sprawcy szkody oraz skorzystanie z *actio directa* wobec ubezpieczyciela nie stanowią czynności prawnej w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c.”.

8. Rekonstrukcja pojęcia „konsument” na gruncie art. 63<sup>3</sup> k.p.c. nie może ograniczać się jedynie do ustalenia, jako wyłącznie adekwatnego, ujęcia zawartego w powołanym art. 22<sup>1</sup> k.c. Konieczne jest bowiem uwzględnienie innych relewantnych norm, których celem jest ochrona konsumentów.

9. W pierwszym rzędzie wypada przypomnieć ogólną deklarację zawartą w art. 76 Konstytucji RP, zgodnie z którym władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Jakkolwiek w zdaniu drugim wskazano, że zakres tej ochrony określa ustawa, to jednak art. 76 Konstytucji nie ma charakteru jedynie klasycznej normy programowej. Przepis ten ujęty jest „w formę zasady polityki państwa, co oznacza, że wynikają z niego określone obowiązki państwa, które muszą jednak znaleźć odpowiednią konkretyzację w ustawach zwykłych, natomiast nie tworzy on bezpośrednio praw podmiotowych i roszczeń po stronie obywatela” (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, OTK ZU nr 1/2000, poz. 3). Ponadto „nakłada na władze publiczne obowiązek ochrony konsumentów (...)

przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi” i wynika z niego także uprawnienie do ingerencji w stosunki cywilnoprawne i w prawo własności (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 10 października 2000 r., P 8/99, OTK ZU nr 6/2000, poz. 190).

Trybunał zaznacza jednocześnie, że „choć art. 76 Konstytucji sam w sobie nie statuuje prawa podmiotowego, to jednak – jak wcześniej wywiódł Trybunał Konstytucyjny – formułuje określone obowiązki państwa, które muszą znaleźć odpowiednią konkretyzację w ustawach zwykłych”, a ponadto „jego ochrona przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi jest konstytucyjnym zadaniem władzy publicznej” (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 kwietnia 2004 r., K 33/03, OTK ZU nr 4/A/2004, poz. 31). Oznacza to, że w świetle art. 76 Konstytucji RP możliwe, celowe, a nawet konieczne jest każdorazowo ustalenie minimalnego poziomu gwarancji ochronnych konsumenta, tj. progu, którego niedochowanie oznacza niedopełnienie nakazu wynikającego z powyższego przepisu Konstytucji.

10. Współcześnie, także w prawodawstwie polskim, ramy i standard ochrony konsumentów wyznaczają ponadto regulacje prawodawstwa Unii Europejskiej. Art. 38 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE nr C 202/393) stanowi, iż zapewnia się wysoki poziom ochrony konsumentów w politykach Unii. Ochrona konsumentów (w szczególności w sferze ich interesów gospodarczych) opiera się na założeniu, iż konsument jest stroną słabszą niż przedsiębiorca zarówno pod względem możliwości negocjacyjnych, jak i ze względu na stopień poinformowania (zob. np. wyroki TSUE: z 21 kwietnia 2016 r., Radlinger i Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, pkt 63; z 11 września 2019 r., Lexitor, C-383/18, ECLI:EU:C:2019:702, pkt 29).

11. Szersze ujęcie zakresu terminu „konsument” niż wskazane w art. 22<sup>1</sup> k.c. zawiera np. dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. Urz. UE nr L 095), która definiuje konsumenta jako każdą osobę fizyczną, która w umowach objętych dyrektywą działa w celach niezwiązanych z handlem, przedsiębiorstwem lub zawodem. Analogiczną definicję konsumenta zawiera dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/2167 z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie

podmiotów obsługujących kredyty i nabywców kredytów oraz w sprawie zmiany dyrektyw 2008/48/WE i 2014/17/UE (Dz. Urz. UE nr L 438), dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/771 z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie niektórych aspektów umów sprzedaży towarów, zmieniająca rozporządzenie (UE) 2017/2394 oraz dyrektywę 2009/22/WE i uchylająca dyrektywę 1999/44/WE (Dz. Urz. UE nr L 136), czy też dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/770 z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie niektórych aspektów umów o dostarczanie treści cyfrowych i usług cyfrowych (Dz. Urz. UE nr L 136).

Podobnie szeroką definicję konsumenta zawiera dyrektywa 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotycząca nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniająca dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz. Urz. UE nr L 149). Zgodnie z jej art. 2 lit a, „konsument” oznacza każdą osobę fizyczną, która w ramach praktyk handlowych objętych dyrektywą działa w celu niezwiązanym z jej działalnością handlową, gospodarczą, rzemieślniczą lub wolnym zawodem. Z pewnością szerszy zakres ochrony niż ograniczony tylko do dokonania czynności prawnych obejmują w szczególności postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2161 z dnia 27 listopada 2019 r. zmieniająca dyrektywę Rady 93/13/EWG i dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 98/6/WE, 2005/29/WE oraz 2011/83/UE w odniesieniu do lepszego egzekwowania i unowocześnienia unijnych przepisów dotyczących ochrony konsumenta (Dz. Urz. UE nr L 328). Za szerokim zakresem przedmiotowym stosunków konsumenckich na gruncie dyrektywy 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. opowiedział się również Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w wyroku z 20 lipca 2017 r. w sprawie „Gelvora” UAB, C-357/16 (ECLI:EU:C:2017:573). Z kolei w orzecznictwie dotyczącym dyrektywy 93/13/EWG podkreśla się, że ochrona nie wymaga, aby klauzule sporządzone z myślą o powszechnym zastosowaniu rzeczywiście zostały przez przedsiębiorcę umieszczone w konkretnej umowie, zatem ochrona na gruncie dyrektywy nie wymaga stosowania niedozwolonych postanowień w odniesieniu do

indywidualizowanych umów (zob. wyrok ETS z 23 stycznia 2002 r. w sprawie Komisja przeciwko Włochom, C-372/99 i powołane tam wcześniejsze orzecznictwo, ECLI:EU:C:2002:42).

12. W świetle powyższych ustaleń i mając na względzie dynamiczny rozwój prawa konsumenckiego związanego z poszerzającym się zakresem ochrony konsumentów (w szczególności zaś obszarem ochrony ich ekonomicznych interesów normowanym instrumentami prawa cywilnego), nietrafne byłoby założenie, iż zakres uprawnień konsumentów powinien być interpretowany restryktywnie w odniesieniu do zakresu legitymacji procesowej rzecznika. Niebagatelne znaczenie dla konieczności szerszego ujęcia pojęcia konsumenta w takich przypadkach ma fakt, iż w prawie pochodnym Unii Europejskiej w dalszym ciągu istnieją jedynie cząstkowe (rozproszone) definicje konsumentów na potrzeby poszczególnych regulacji przedmiotowych (umów na odległość, niedozwolonych postanowień, *timeshare* itd., zob. też K. Osajda, *Granice statusu konsumenta w prawie cywilnym – perspektywa temporalna oraz kwestia niedokonania czynności prawnej*, Przegląd Sądowy 2022, nr 11-12, s. 53). Niejednorodność w tym zakresie skłania do konieczności poszukiwania wykładni prokonstytucyjnej i proeuropejskiej na szerszej płaszczyźnie niż tylko w odniesieniu do szczególnych regulacji „pozytywnych”, co nie zmienia faktu, iż nawet przy krytycznym podejściu do zakresu definicji konsumenta w art. 22<sup>1</sup> k.c., nie jest rolą orzecznictwa kreowanie rozwiązań, których obowiązujące prawodawstwo nie przewiduje.

13. Posługując się w art. 63<sup>3</sup> k.p.c. odwołaniem do spraw „o ochronę konsumentów” ustawodawca zaniechał odwołania wprost do art. 22<sup>1</sup> k.c. Tym samym na poziomie ogólnej regulacji procesowej zarówno możliwa, jak i konieczna staje się jego wykładnia autonomiczna, oderwana od tych, jakie narzucają każdorazowo szczegółowe regulacje odnoszące się do poszczególnych zakresów ochrony w partykularnych sferach aktywności gospodarczej konsumentów (zob. też K. Gajda-Roszczyńska, *Sprawy o ochronę indywidualnych interesów konsumentów w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2012, s. 128; P. Grzegorzczak (w:) T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze*, wyd. V, Warszawa 2016, teza 5 do art. 61; M. Dziurda, *Legitymacja do wytaczania powództw na rzecz konsumentów*, Przegląd

Sądowny 2022, nr 11-12, s. 71; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 2000 r., I CKN 1325/99, OSNC 2000 nr 9 poz. 169). Trudno zresztą postulować o stworzenie zamkniętego katalogu spraw, które podlegałyby procesowym kryteriom uznania za sprawy „o ochronę interesów konsumentów” (zob. M. Rejda, *Współczesne przemiany w procesie cywilnym w odniesieniu do ochrony interesów konsumentów (indywidualnych, zbiorowych oraz grupowych)*, (w:) A. Jakubecki, J.A. Strzępka (red), *Ius et remedium. Księga jubileuszowa Profesora Mieczysława Sawczuka*, Warszawa 2010, s. 458).

Autonomiczne ujęcie jest konieczne wówczas, gdy osoba nieprofesjonalnie działająca w obrocie prawnym narażona jest na konieczność dochodzenia na drodze sądowej ustalenia nieistnienia niekorzystnego dla niej, a niewynikającego ze szczególnych regulacji materialnego prawa konsumenckiego, obowiązku wobec innego podmiotu działającego wobec niej w roli profesjonalisty. Uznanie, iż mamy w takim przypadku do czynienia z konsumentem jako słabszym uczestnikiem gry rynkowej, który dochodzi ochrony sądowej przed przedsiębiorcą próbującym wciągnąć go w pozaumowny stosunek cywilnoprawny, oznacza także, że również powołany do wspierania konsumentów rzecznik może wystąpić z każdym żądaniem, z którym mógłby samodzielnie wystąpić konsument wówczas, gdy przysługuje mu taki status. Jest tak niezależnie od tego, że nie istnieje szczególna norma prawna (tu np. w ramach przepisów prawa rzeczowego) przyznająca konsumentowi skonkretyzowane uprawnienia czy nakładająca na niego względem przedsiębiorcy określone obowiązki wynikające wprost z dokonanej wyłącznie między tymi podmiotami czynności prawnej.

14. W niniejszej sprawie osobami takimi, tj. mającymi status konsumentów, są nabywcy lokali, którzy co prawda nie dokonali z przedsiębiorcą (bankiem) czynności prawnej, lecz stali się stroną sporu z tym, kto jako profesjonalista (osoba działająca w ramach określonej działalności – tu kredytowej) stał się beneficjentem zabezpieczenia udzielonego mu przez innego przedsiębiorcę (dewelopera). Osoby te mają status konsumenta nie tylko wobec strony umowy (dewelopera), od której nabyli lokale, lecz również wobec banku. Nabycie lokalu następujące bez wskazania celu gospodarczego, dla którego zwarta zostaje umowa, nie może być traktowane jako dokonane przez profesjonalistę, jeżeli z treści zawartej umowy nie

wynika wprost taki jej cel.

Aby być uznanym za związane z działalnością gospodarczą lub zawodową, nabycie powinno być dokonane, a zatem umowa zawarta, w tym właśnie celu. Nie ma przy tym znaczenia to, czy i w jakim celu lokal zostaje wykorzystany następnie, tzn. już po zawarciu umowy i ustanowieniu odrębnej własności na rzecz konsumenta, bowiem chwilą rozstrzygającą o statusie konsumenckim pozostaje moment dokonania czynności przez konsumenta, która następnie skutkuje ukształtowaniem jego statusu w relacji z bankiem. Decyduje bowiem istniejący wówczas obiektywny cel zawarcia umowy przez nabywcę lokalu. W konsekwencji dla uznania konsumenckiego charakteru relacji z bankiem nabycie nie może w chwili dokonania tej czynności prawnej pozostawać w bezpośrednim związku z prowadzoną przez nabywcę działalnością gospodarczą lub zawodową.

Jeżeli zatem osoba fizyczna nabywa lokal bez wykazania takiego celu, w szczególności jako lokal mieszkalny, wówczas należy uznać, że nabycie własności następuje bez istnienia takiego związku, zaś nabywca nie może być traktowany jako przedsiębiorca, lecz jako konsument (w tym zakresie zarówno na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego, jak i autonomicznego pojęcia konsumenta w związku z zakresem legitymacji procesowej rzecznika konsumentów, tj. w świetle przepisów Kodeksu postępowania cywilnego). Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, iż dla oceny, czy osoby wskazane w pozwie mają status konsumenta, decydujące znaczenie ma data zawarcia umowy z przedsiębiorcą i cel zawarcia tej umowy, nie zaś to, w jaki sposób nabyte lokale były później wykorzystywane. Trzeba też zaznaczyć, że dla zanegowania statusu konsumenckiego nabywcy lokalu należy stwierdzić, że związek dokonania czynności prawnej (umowy nabycia własności lokalu) z działalnością zawodową lub gospodarczą jest bezpośredni, tj. jej celem ma być realizacja działalności gospodarczej lub zawodowej w nabywanej nieruchomości.

Nie ulega też wątpliwości, iż bank (skarżący) jest przedsiębiorcą, oraz to, że uzyskane przezeń zabezpieczenie hipoteczne pozostaje w ścisłym związku z prowadzoną działalnością profesjonalną (gospodarczą). Zabezpieczenie to i jego zakres stanowi przedmiot sporu w zakresie, w jakim miałyby oddziaływać na status

majątkowy nabywców, a zatem w tym znaczeniu jest powiązane z zawarciem umów nabycia lokali i wpływa na sytuację majątkową konsumentów – nabywców lokali, choć relacja między nimi a skarżącym jest w tym przypadku specyficzna i wiąże się z istotą hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego.

15. Zgodnie z tzw. teorią klasyczną, którą przyjmuje za trafną Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, ograniczone prawo rzeczowe nie stanowi i nie kształtuje zindywidualizowanego stosunku cywilnoprawnego między osobą rzeczowo uprawnioną a właścicielem rzeczy obciążonej. Status prawny tej ostatniej zasadniczo nie różni się bowiem od statusu każdego innego uczestnika obrotu cywilnoprawnego, zaś specyfika wynika jedynie z istnienia określonej sytuacji prawnorzeczowej, tj. pozostawania przez tę osobę właścicielem obciążonej rzeczy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2019 r., II CSK 204/18). Zasadniczo na etapie wykonywania prawa zastawniczego właściciel rzeczy ma znosić zaspokojenie (doprowadzenie do spieniężenia), co nie oznacza, iż nie ma instrumentów mogących zapobiec takiemu skutkowi, a w konsekwencji utracie rzeczy. W każdym razie ograniczone prawo rzeczowe skutkuje istnieniem po stronie właściciela (podobnie jak każdego innego niż uprawniony rzeczowo podmiotu) obowiązkiem nieingerencji i znoszenia obciążenia (odpowiadającego postaci świadczenia określanej tradycyjnie jako „znoszenie”, łac. *pati*), z tym skutkiem, iż ewentualne naruszenie tego obowiązku prowadzić może do uruchomienia przez wierzyciela hipotecznego odpowiednich środków ochrony petytoryjnej – tak wobec właściciela obciążonej prawem zastawniczym nieruchomości, jak i każdego innego podmiotu naruszającego prawo *in rem* (zob. art. 91-92 u.k.w.h. oraz art. 222 i nast. k.c. w zw. z art. 251 k.c.). Na tym polega istota hipoteki jako prawa podmiotowego bezwzględnego (skutecznego *erga omnes*).

Szczególna sytuacja właściciela rzeczy obciążonej hipoteką wynika natomiast z tego, iż wykonanie ograniczonego prawa rzeczowego, tj. dochodzenie zabezpieczonej hipoteką wierzytelności z obciążonej prawem zastawniczym rzeczy, niewątpliwie wpływa na sytuację tej osoby, a ściślej ujmując - na wspomniany już skutek w sferze jej praw majątkowych, powodując, iż przedmiot obciążony wskutek sądowego postępowania egzekucyjnego zmierzającego do spieniężenia

i uzyskania należności przez wierzyciela może być przyznany innej osobie (trzeciemu nabywcy). Realizacja hipoteki polega bowiem na podjęciu przez wierzyciela hipotecznego czynności zmierzających do uzyskania zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności z rzeczy obciążonej, a zatem może prowadzić do utraty tej rzeczy przez jej aktualnego (każdoczesnego) właściciela. Na etapie wykonania hipoteki polegającej na dochodzeniu zaspokojenia dochodzi niejako do indywidualizacji („krystalizacji”) sytuacji prawnej właściciela, bowiem to jego rzecz poddana ma być czynnościom zmierzającym zasadniczo do spieniężenia obciążonego przedmiotu i uzyskania sumy tytułem zabezpieczonej należności na drodze postępowania sądowego (zob. art. 75 u.k.w.h.). Właściciel może wówczas w szczególności uwolnić się od tego obowiązku poprzez zapłatę dochodzonej należności, co zasadniczo skutkuje wygaśnięciem hipoteki jako bezcelowej (akcesoryjnej wobec zabezpieczanej wierzytelności, zob. art. 94 u.k.w.h. oraz art. 518 § 1 k.c.).

16. Sytuacja ta, jakkolwiek zostaje ukształtowana w sposób zindywidualizowany dopiero na etapie wykonania prawa rzeczowego (tj. dochodzenia zabezpieczonej należności), to jednak nie można twierdzić, że pozostaje jedynie czysto hipotetyczna – bez związku z sytuacją wcześniejszą, tj. na etapie istnienia hipoteki przed podjęciem przez wierzyciela powyższych czynności. Tym samym sam fakt obciążenia skutkuje istnieniem szczególnej relacji niekontraktowej konsumenta będącego właścicielem obciążonej hipoteką nieruchomości z przedsiębiorcą – wierzycielem hipotecznym, choćby osoby te nie pozostawały stronami umowy, z której wynika zabezpieczana prawem zastawniczym wierzytelność. Właściciel nieruchomości, o ile oraz w zakresie, w jakim pozostaje ona obciążona hipoteką (a to w niniejszej sprawie pozostaje przedmiotem sporu między stronami), może na zasadach ogólnych spłacić wierzyciela (zob. art. 356 § 2 k.c.) i wstąpić w jego miejsce wobec dłużnika (tzw. dłużnika „osobistego”). Spłacając cudzy dług, za który jest odpowiedzialny rzeczowo, właściciel nieruchomości wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.).

17. Art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu od 2001 r. (tj. sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach

wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 1075), stanowił, że do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, nie stosuje się przepisu ust. 1. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Z kolei zgodnie z ust. 1 tego unormowania, w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział.

Powyższy art. 76 ust. 4 u.k.w.h. nie przewidywał ograniczenia jego zastosowania jedynie do sytuacji, w której zabezpieczenie hipoteczne zostało ustanowione celem zabezpieczenia kredytu udzielonego na budowę domu mieszkalnego, który podlega obciążeniu hipotecznemu (jako odrębna nieruchomość w przypadkach określonych w ustawie, ewentualnie jako nieruchomość gruntowa lub jego część ułamkowa, a ściślej wraz z gruntem lub jego częścią ułamkową jako część składowa w innych przypadkach). *Lege non distinguente* przepis ten należy stosować również w przypadku obciążenia hipotecznego innej nieruchomości niż ta, której dotyczy zabezpieczany kredyt. Istotne znaczenie ma to, czy podlegająca podziałowi hipoteka zabezpiecza kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, a poza sporem jest, że taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. W konsekwencji należy uznać, że znajdował w niniejszej sprawie wobec konsumentów - nabywców lokali obciążonych hipotecznie zastosowanie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w tej specyficznej sytuacji, a zatem także wówczas, gdy kredyt zabezpieczony hipoteką został zaciągnięty na budowę innego domu mieszkalnego. W ujęciu procesowym w każdym razie istnieje rzeczywisty interes ekonomiczny, który na gruncie art. 189 k.p.c. zasługuje na ochronę, w konsekwencji przesądzając o istnieniu legitymacji rzecznika praw konsumentów w rozumieniu art. 63<sup>3</sup> k.p.c. Zawarcie zaś przez konsumentów umów o nabycie lokali doprowadziło ich do „uwikłania” w sytuację, w której stali się potencjalnie objęci skutkami dochodzenia zaspokożenia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, mimo że nie pozostawali stroną umowy – ani z której wynikała zabezpieczana wierzytelność, ani o ustanowienie zabezpieczenia.

18. Istota art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2009 r.

polega na wyłączeniu skutku podziału nieruchomości obciążonej w ten sposób, iż istniejąca wcześniej na niej hipoteka staje się hipoteką łączną na wszystkich utworzonych przez podział nowych nieruchomościach (jako jedno ograniczone prawo rzeczowe mające za przedmiot kilka rzeczy tożsamyh łącznie z istniejącą wcześniej jedną). Oznacza to, że ustawodawca wykluczał automatyzm polegający na dalszym trwaniu hipoteki w niezmienionym kształcie i o tożsamej treści na nowopowstałych wskutek podziału prawnego nieruchomościach. Aby zatem hipoteka mogła w dalszym ciągu obciążać nowe nieruchomości powstałe wskutek ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym konieczne jest dokonanie podziału hipoteki w umowie. Hipoteka dotychczas istniejąca nie staje się hipoteką łączną *ipso iure* (dalej trwającym obciążeniem), lecz może być podzielona jako prawo między nowopowstałymi nieruchomościami (w szczególności wyodrębnionymi lokalami), o ile przewiduje to odpowiednia umowa. Z tej właśnie przyczyny ta ostatnia powinna precyzyjnie określać sposób oraz zasady podziału hipoteki.

19. W niniejszej sprawie w umowie restrukturyzacyjnej z 12 sierpnia 2008 r. nie został określony sposób podziału hipoteki ustanowionej tą umową, zawierała ona bowiem jedynie ogólne wskazanie, że w sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają postanowienia umowy kredytu inwestorskiego z 2007 r. (§ 15). Z kolei umowa kredytu inwestorskiego z 17 stycznia 2007 r. zawarta między skarżącą a „M.” spółką jawną w Z. stanowiła, że w przypadku, gdy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym, na której ustanowiono hipoteczne zabezpieczenie kredytu, została podzielona przez przeniesienie własności części tej nieruchomości na nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży, strony dokonają podziału hipoteki zwykłej ustanowionej na zabezpieczenie kapitału pomiędzy dotychczasową nieruchomość i wyodrębnione z niej nieruchomości lokalowe i gruntowe. Przedmiotem podziału hipoteki miała być hipoteka w kwocie odpowiadającej niespłaconemu zadłużeniu z tytułu kredytu, zaś podział miał być dokonany z uwzględnieniem wielkości udziałów, przypadających na poszczególne wydzielone lokale, w nieruchomości wspólnej (§ 15 ust. 1-3 umowy z 2007 r.). Strony zobowiązały się do podjęcia czynności

niezbędnych do dokonania podziału hipoteki zabezpieczającej spłatę udzielonego kredytu (§ 15 ust. 5 umowy), co oznacza, iż same strony ustaliły konieczność zawarcia na późniejszym etapie dalszej umowy precyzującej sposób podziału hipoteki. Umowa ta nie była zatem ostateczną umową regulującą zasady podziału hipoteki.

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, jest to jedynie ogólna dyrektywa, którą strony zobowiązały się kierować się, zawierając w przyszłości umowę podziału hipoteki, znając wysokość niespłaconego kredytu i wysokość przypadających na poszczególne lokale udziałów w nieruchomości. Nie wskazano w szczególności wysokości udziałów przypadających na poszczególne wydzielone lokale, a co więcej, formuła „z uwzględnieniem wielkości udziałów” nie stanowi jednoznacznego wskazania, iż to ta właśnie wielkość stanowi wyłączne kryterium podziału hipoteki. Umowa, o której stanowił w ust. 4 art. 76 u.k.w.h. w dawnym brzmieniu, nie powinna być sformułowana w sposób, który prowadziłby do konieczności każdorazowego dookreślenia sposobu podziału na późniejszym etapie.

Umowa dotycząca podziału hipoteki, o której mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., jest tą samą umową, w której strony ustanawiają samą hipotekę, co wprost wynikało z brzmienia tego przepisu („Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy”, zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04). Nietrafne byłoby uznanie, iż w obu przypadkach, gdy w ust. 4 art. 76 u.k.w.h. mowa jest o umowie, chodzi o zupełnie inne czynności prawne, choć niewykluczone jest następcze dokonanie między zainteresowanymi odpowiedniej umowy zmieniającej o skutku rzeczowym. Nie jest w takim przypadku możliwy umowny podział hipoteki jako uzależniony od dodatkowych opisanych w umowie, późniejszych zdarzeń prawnych, w tym od dodatkowych oświadczeń wierzyciela (jego zgody czy uzależnienia jej uzyskania od spełnienia kolejnych warunków itp., zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12).

Wpis hipoteki powstałej wskutek podziału na zasadzie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. z urzędu jest możliwy tylko wtedy, gdy uzasadnia go zebrany w sprawie materiał

dowodowy, a więc gdy sąd dysponuje nie tylko dowodem ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale i dokumentem umowy określającej podział hipoteki, wskazującym na obciążenie danego lokalu oznaczoną hipoteką (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04). W przeciwnym razie podział hipoteki nie następowałby na podstawie umowy, o której mowa w ust. 4 art. 76 u.k.w.h., lecz kolejnej czynności prawnej, którą dopiero w przyszłości strony regulowałyby sposób przekształcenia hipoteki istniejącej na nieruchomości podlegającej podziałowi na hipoteki „częstkowe”. To z kolei skutkowałoby założeniem, iż do tego czasu hipoteka istniałaby - wbrew założeniu tego przepisu - w dalszym ciągu jako prawo łączne, bądź jako prawo szczególnego rodzaju o niedookreślonej wartości (sumie) aż do czasu jej następczego uzgodnienia. Innymi słowy, to nie podział nieruchomości i umowa kształtująca wprost w zakresie obciążenia hipotecznego skutki tego podziału stanowiłyby elementy istotne i wystarczające dla oceny zakresu obciążeń „częstkowych”, lecz dopiero następcze oświadczenie woli samego wierzyciela. W tak ukształtowanym brzmieniu umowy z 2007 r. nie można uznać, że stanowiła ona podstawę umownego podziału hipoteki łącznej umownej ustanowionej na nieruchomości.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., postanowił, jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 i art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z § 2 pkt 9 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

[SOP]

[as]