



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

29 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 29 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. L. i A. L.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 21 kwietnia 2021 r., V ACa 621/20,

w sprawie z powództwa F. w W.

przeciwko M. L. i A. L.

o zapłatę,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

(M. O.)

Ewa Stefańska

Tomasz Szanciło

Kamil Zaradkiewicz

Wyrokiem z 21 kwietnia 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie z powództwa F. w W. przeciwko M. L. i A. L. o zapłatę, na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 15 września 2020 r. oddalił apelację (pkt 1) i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 8100 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwem z 6 września 2019 r. powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 700 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem prawa powoływania się przez pozwanych w egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o numerze [...], tytułem wierzytelności zabezpieczonej hipotekami wpisanymi do wskazanej wyżej kwoty w wymienionej wyżej księdze wieczystej, w związku z nabyciem przez stronę powodową wierzytelności należnej Bank S.A. w [...] z tytułu kredytu udzielonego pozwanym na podstawie umowy z 4 sierpnia 2003 r., który to kredyt nie był spłacany, w związku z czym umowa kredytu została wypowiedziana.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, że powód nie udowodnił, aby umowa kredytu została skutecznie zawarta oraz by wynikająca z niej wierzytelność została przeniesiona na powoda, który nie przedłożył umowy dotyczącej nabycia tej wierzytelności. Pozwani podnieśli ponadto zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z 15 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 700 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 6 września 2019 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem pozwanym prawa powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności z ww. nieruchomości, do wysokości hipotek umownej zwykłej i umownej kaucyjnej, aktualnie wpisanych na rzecz strony powodowej, jak też kwotę 45 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwani zawarli 4 sierpnia 2003 r. z Bank S.A. w [...] umowę kredytu, na podstawie której bank udostępnił im kwotę 700 000 zł. Kwota ta miała być spłacana w równych ratach przez 15 lat. Jako zabezpieczenie roszczenia

banku o zwrot kredytu zostały ustanowione: hipoteka umowna zwykła oraz hipoteka umowna kaucyjna – w obu wypadkach do kwoty 700 000 zł, na nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanych, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi wskazaną wyżej księgę wieczystą.

Z uwagi na niespłacanie kredytu bank pismem z 12 października 2005 r. wypowiedział pozwanym umowę kredytu, a następnie 28 listopada 2005 r. wystawił przeciwko nim bankowy tytuł egzekucyjny, który został przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Wszczęte przez bank – na podstawie uzyskanego w ten sposób tytułu wykonawczego – postępowanie egzekucyjne, prowadzone przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie, zostało umorzone postanowieniem z 19 stycznia 2012 r.

Na podstawie umowy sprzedaży z 31 sierpnia 2012 r. Bank S.A. przeniósł na powoda wierzytelność przysługującą mu wobec pozwanych na podstawie umowy kredytu z 4 sierpnia 2003 r. w kwocie 1 253 186,14 zł, na którą składała się należność główna wraz z odsetkami.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń faktycznych, Sąd I instancji z jednej strony wskazał na przedawnienie wierzytelności nabytej przez powoda z tytułu kredytu udzielonego pozwanym. Z drugiej jednak strony, podstaw do uwzględnienia powództwa w całości Sąd I instancji dopatrzył się w dochodzeniu przez powoda wierzytelności z tytułu jej hipotecznego zabezpieczenia, udzielonego przez pozwanych przy zawarciu tej umowy, i ujawnienia funduszu jako wierzyciela hipotecznego do kwoty 700 000 zł. Sąd *a quo* przywołał w tym kontekście art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. 2023 r. poz. 1984 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), zgodnie z którym przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości w ten sposób obciążonej. W konsekwencji, w ocenie Sądu I instancji, nie mógł odnieść skutku zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych.

Uwzględnienie powództwa ograniczonego do należności kredytowej w wysokości 700 000 zł wymagało natomiast zastrzeżenia prawa do powoływania się przez pozwanych w trakcie postępowania egzekucyjnego na ograniczenie

odpowiedzialności z obciążonej w ten sposób nieruchomości do wierzytelności w ten sposób zabezpieczonej, czyli do kwoty 700 000 zł, stosownie do art. 319 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wnieśli pozwani, zaskarżając ten wyrok w całości. W apelacji w opisowy sposób zarzucili Sądowi Okręgowemu dokonanie nierzetelnej oceny dokumentów złożonych przez powoda oraz dokumentacji przedłożonej przez pozwanych, z której wynika, że powód nie wykazał, aby skutecznie nabył zasądzoną tym wyrokiem wierzytelność. W oparciu o te zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, w obu wypadkach z obciążeniem strony powodowej kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych według norm przepisanych. Zarzuty apelacyjne pozwani rozbudowywali w kolejnych pismach procesowych składanych w postępowaniu apelacyjnym, w których formułowali również wnioski dowodowe w celu wykazania zasadności podnoszonych zarzutów.

W toku postępowania apelacyjnego powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W ocenie Sądu II instancji apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd *ad quem* wskazał, że apelacja została oparta na zarzutach, które nie były uzasadnione o tyle, że nie mogły podważyć zasadności powództwa o zasądzenie wierzytelności z tytułu hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności nabytej przez powoda, mimo przedawnienia wierzytelności z tytułu kredytu, w ten właśnie sposób zabezpieczonej. Nie mogły więc podważyć roszczenia, które zostało oparte na art. 77 u.k.w.h., poprawnie zastosowanym przez Sąd I instancji, mimo częściowo nietrafnej, w ocenie Sądu II instancji, oceny zasadności zarzutu przedawnienia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego pozwanym umową z 4 sierpnia 2003 r., która została przy jej zawarciu zabezpieczona hipoteką umową zwykłą oraz hipoteką kaucyjną do pełnej kwoty należności głównej z tytułu tego kredytu.

W ocenie Sądu przed nabyciem przez powoda tej wierzytelności nie doszło bowiem do jej przedawnienia ze względu na podejmowanie przez bank czynności

mających na celu jej dochodzenie, a tym samym przerywających bieg przedawnienia, które to czynności polegały na złożeniu wniosku o nadanie klauzuli wykonalności wystawionemu przez bank tytułowi egzekucyjnemu oraz na złożeniu wniosku o przeprowadzenie egzekucji, który także wywołał skutek polegający na przerwaniu biegu terminu przedawnienia tej wierzytelności. Doprowadził bowiem do wszczęcia postępowania egzekucyjnego, które zostało umorzone dopiero postanowieniem komornika sądowego z 19 stycznia 2012 r. Biegający na nowo od uprawomocnienia się tego postanowienia termin przedawnienia tej wierzytelności nie mógł więc upłynąć przed zawarciem przez bank umowy jej sprzedaży na rzecz powoda, podpisanej 31 sierpnia 2012 r. (w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji omyłkowo wskazano datę 13 sierpnia 2012 r.).

Sąd II instancji podzielił jednak ocenę Sądu I instancji co do przedawnienia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu z 4 sierpnia 2003 r., ze względu na wieloletni brak działań mających na celu dochodzenie nabytej w ten sposób wierzytelności ze strony powoda, który nawet nie podnosił w pozwie, by między wrześniem 2012 r. a złożeniem pozwu, nadanego pocztą 6 września 2019 r., podejmował tego rodzaju czynności wobec pozwanych. Przedawnienie wierzytelności kredytowej było więc efektem zaniechania ze strony powoda jako jej nabywcy, który nie mógł jej dochodzić skutecznie na drodze sądowej. Mógł natomiast w pełni skutecznie skorzystać ze statusu wierzyciela hipotecznego i uregulowania zawartego w art. 77 u.k.w.h., jednak tylko do wysokości należności głównej określonej umową kredytu. Zabezpieczenie udzielone przez pozwanych przez ustanowienie hipoteki umownej zwykłej i hipoteki kaucyjnej zostało bowiem ograniczone do tej właśnie należności, czyli do kwoty 700 000 zł.

Sąd II instancji wskazał, że obciążający powoda ciężar wykazania okoliczności uzasadniających tego rodzaju roszczenie obejmował powinność udowodnienia istnienia wskazanego zabezpieczenia i uzyskania przez powoda statusu wierzyciela hipotecznego. Nie obciążał powoda zaś ciężar udowodnienia istnienia wierzytelności, która w ten sposób została zabezpieczona, czyli wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego pozwanym na podstawie umowy z 4 sierpnia 2003 r., zwłaszcza że powód nie był jej stroną. Nie można było więc od niego wymagać przedłożenia oryginału tej umowy i innych dokumentów, które

w poświadczonych prawidłowo odpisach zostały do pozwu dołączone, i pośrednio, lecz wystarczająco wykazywały, że umowa z tej daty została zawarta i wykonana przez bank, oraz że została skutecznie wypowiedziana. Okoliczności tego rodzaju zostały objęte ustaleniami poczynionymi przez Sąd I instancji. Ciężar wykazania, że wierzytelność zabezpieczona hipotekami nie powstała lub wygasła, spoczywał natomiast wyłącznie na pozwanych, którzy z obowiązku tego się nie wywiązali.

Pozwani nie zaprzeczyli, że na podstawie umowy z 4 sierpnia 2003 r., którą zawarli z Bank S.A., uzyskali na własne potrzeby kwotę należności głównej, na którą opiewał ten kredyt. Nie zaprzeczyli również, że kredytu tego nie spłacali i że wskazana wyżej umowa została z tej przyczyny wypowiedziana.

Sąd II instancji nie podzielił ponadto stanowiska pozwanych, zgodnie z którym bank, z którym zawarli umowę kredytu, nie był uprawniony do jej zawarcia z tego powodu, że w statucie banku nie było postanowienia dotyczącego zawierania umów kredytu konsumenckiego. Sąd *ad quem* zwrócił w tym kontekście uwagę, że od 1990 r. prawu polskiemu nie jest znana konstrukcja ograniczonej do niektórych czynności zdolności prawnej osób prawnych, w tym spółek akcyjnych mających status banku. Nawet gdyby więc statut wskazanego banku nie zawierał wprost postanowienia dotyczącego zawierania umów kredytowych z konsumentami, z ewentualnego podejmowania przez przedstawicieli tego banku czynności nieprzewidzianych w jego zakresie działania, określonym w statucie, nie można byłoby wywodzić ani sankcji nieważności takich umów kredytowych, ani też ich prawnej bezskuteczności. W ocenie Sądu II instancji co najwyżej można by dopatrzyć się podstaw od pociągnięcia osób zarządzających bankiem do odpowiedzialności wewnątrz korporacyjnej. Dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa oraz apelacji okoliczności te nie miały jednak żadnego znaczenia. Twierdzenia podnoszone przez pozwanych nie miały z tych przyczyn istotnego znaczenia dla sprawy, w związku z czym zgłoszone w tym zakresie wnioski pozwanych o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji i kolejnych pism procesowych pozwanych zostały przez Sąd II instancji oddalone.

Za niezasadny Sąd *ad quem* uznał również zarzut pozwanych, jakoby Sąd I instancji nierzetelnie ocenił dokumenty przedłożone przez powoda w celu

wykazania dochodzonej wierzytelności, a tym bardziej jakoby fundusz powinien posłużyć się w tym zakresie dokumentami urzędowymi. Podstawowym dokumentem wykazującym zasadność powództwa był wyciąg z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne. Taki dokument został przez powoda złożony w zakresie dotyczącym działu IV, czyli obciążeń hipotecznych, wśród których wpisane również zostało, obok innych, zabezpieczenie hipotekami: umowną zwykłą i umowną kaucyjną do kwoty 700 000 zł z tytułu kredytu udzielonego pozwanym na podstawie umowy z 4 sierpnia 2003 r. Ponadto, wpisane do księgi prowadzonej dla tej nieruchomości zostało przeniesienie tej wierzytelności na powoda na podstawie umowy z 31 sierpnia 2012 r. W części dotyczącej ujawnienia w tej księdze wierzyciela hipotecznego do podanej kwoty jednoznacznie wpisany został już nie bank, lecz powód jako nabywca tej wierzytelności. Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości wynikają więc w zasadzie wszystkie okoliczności wykazujące zasadność roszczenia o zasądzenie od pozwanych całej kwoty wierzytelności hipotecznej, do ujawnionej w niej wysokości, czyli tylko do wysokości należności głównej przewidzianej umową kredytową.

Sąd II instancji wskazał również, że znaczenie prawne zabezpieczenia hipotecznego polega na tym, że wierzyciel hipoteczny może skutecznie dochodzić tej kategorii roszczenia, czyli do wysokości odpowiadającej należności głównej z czynności stanowiącej wyłączną podstawę powstania zabezpieczonej w ten sposób wierzytelności, nawet mimo jej przedawnienia. Obowiązkiem dłużnika hipotecznego, nawet niebędącego dłużnikiem kredytowym, jest natomiast pełne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego do wskazanej wysokości w toku egzekucji, którą można przeprowadzić z nieruchomości, na której tego rodzaju zabezpieczenie zostało ustanowione. Bez znaczenia, w świetle art. 77 u.k.w.h., pozostaje, jak długi czas upłynął od momentu powstania wierzytelności w ten sposób zabezpieczonej, jak też to, jak długi czas upłynął od daty jej przedawnienia.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu II instancji wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości. W skardze kasacyjnej sformułowali zarzuty naruszenia: 1) art. 77 zd. 2 oraz art. 69 i art. 104 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym przed 20 lutego 2011 r.; 2) art. 227 i art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.; 3) art. 328 § 1 w zw. z art. 391 §

1 k.p.c. W oparciu o powyższe zarzuty pozwani wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi II instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o wydanie postanowienia o odmowie przyjęcia skargi do rozpoznania, ewentualnie o jej oddalenie oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się częściowo uzasadniona.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego.

Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Związanie to wyklucza nie tylko przeprowadzenie w jakimkolwiek zakresie dowodów, lecz także badanie tego, czy sąd II instancji nie przekroczył granic swobodnej ich oceny. Stąd też podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. Zarzutem takim jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a także przepisów regulujących sposób ustalania faktów. Każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z tą podstawą faktyczną, chociażby pod pozorem kwestionowania wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398³ § 3 k.p.c. jest *a limine* niedopuszczalny (zob. postanowienie SN z 31 stycznia 2023 r., II CSKP 238/22).

Naruszenie przez sąd II instancji art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną wyjątkowo – wtedy, gdy wskutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu II instancji może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia.

W rozpoznawanej sprawie Sąd II instancji wskazał, że do księgi wieczystej prowadzonej dla obciążonej hipotekami nieruchomości wpisane zostało przeniesienie wierzytelności na powodowy fundusz na podstawie umowy z 31 sierpnia 2012 r. (k. 36 verte). W części dotyczącej ujawnienia w tej księdze wierzyciela hipotecznego do podanej kwoty jednoznacznie wpisany został już nie bank, lecz powód jako nabywca tej wierzytelności. Ponadto w aktach sprawy znajduje się jako załącznik do pozwu poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wniosku kredytowego/umowy kredytu zawartej 4 sierpnia 2003 r. między skarżącymi a Bank S.A. na kwotę kredytu 700 000 zł (k. 24-31), bankowego tytułu egzekucyjnego (k. 40), jak również poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wyciągu z aktu sporządzonego przez notariusza 31 sierpnia 2012 r., obejmującego sprzedaż wierzytelności nr [...] między Bank S.A. w [...] a powodem oraz oświadczenia o przeniesieniu hipoteki wpisanej na rzecz Bank S.A. do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości (k. 45).

Istota prawa zastawniczego sprowadza się do możliwości uzyskania przez wierzyciela należności w drodze dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu obciążonego w trybie i na zasadach określonych w Kodeksie postępowania cywilnego. Wierzyciel wykonuje prawo zastawnicze przez dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika prowadzona jest egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 75 u.k.w.h.). Przepis ten stanowi swoisty „pomost” między regulacjami prawa materialnego i procesowego, kształtując te ostatnie jako mające być swoistym instrumentem wykonania prawa podmiotowego (wyrok SN z 6 czerwca 2019 r., II CSK 204/18). Osoba będąca właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką jest co prawda określana mianem „dłużnika” (tzw. dłużnika rzeczowego), to jednak nie jest to dłużnik w rozumieniu przepisów prawa cywilnego materialnego, bowiem nie wynika z treści hipoteki, aby łączyć miał tę osobę z wierzycielem jakiegokolwiek stosunek o charakterze zobowiązaniowym. Hipoteka istnieje jako obciążenie nieruchomości bez względu na osobę właściciela. Zasadniczo na etapie wykonywania prawa zastawniczego właściciel rzeczy ma znosić zaspokojenie (doprowadzenie do spieniężenia; zob. wyrok SN z 8 grudnia 2022 r., II CSKP 110/22, OSNC-ZD 2024, nr 1, poz. 1).

Według jednak ujęcia dominującego w orzecznictwie (stanowiącego przedmiot zadawnionych kontrowersji w piśmiennictwie) wierzyciel hipoteczny może domagać się – tytułem zaspokojenia swej wierzytelności – zapłaty od dłużnika osobistego lub od właściciela przedmiotu hipoteki (dłużnika rzeczowego). Według tego ujęcia obowiązek właściciela przedmiotu obciążonego prawem zastawniczym odpowiadający uprawnieniu wierzyciela do zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki polega na zapłacie, a nie na znoszeniu egzekucji kierowanej do tego przedmiotu (zob. np. wyroki SN z 10 września 1999 r., III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57, i z 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03). Żądanie świadczenia pozytywnego w postaci zapłaty (*facere*) kierowane przeciwko osobie określonej jako dłużnik rzeczowy nie odpowiada jednak treści hipoteki, zgodnie z zasadą, iż prawa bezwzględne nie mogą skutkować powstaniem zindywidualizowanych obowiązków pozytywnych (*iura in re in faciendo consistere non possunt*; zob. wyrok SN z 6 czerwca 2019 r., II CSK 204/18). Ewentualne spełnienie świadczenia polegające na zapłacie długu jest w tym przypadku spełnieniem go przez osobę trzecią zgodnie z art. 356 i art. 518 § 1 pkt 1 k.c., nie stanowi bowiem samodzielnego, odrębnego długu właściciela nieruchomości hipotekowanej.

W rozpoznawanej sprawie relewantny jest stan prawny sprzed wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), której przepisy weszły w życie 20 lutego 2011 r. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy nowelizującej do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, co do zasady stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

Z kolei zgodnie z ustępem 2 art. 10 ustawy nowelizującej do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4, które stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Zgodnie z art. 77 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2009 r., przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie naruszało uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosowało się do roszczenia o odsetki. Właściciel przedmiotu hipoteki był narażony na skuteczne dochodzenie od niego należności w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, choćby wierzytelność ta uległa przedawnieniu. Wbrew wyrażanemu czasem zapatrywaniu (por. np. wyroki SN z 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16, i z 7 lutego 2018 r., V CSK 180/17) należy jednak uznać, że przepis ten nie normuje w szczególny sposób przedawnienia wierzytelności ani jego skutków, a jedynie ogranicza zakres zarzutów *ex iure alieno*, które przysługują w ogólności właścicielowi rzeczy obciążonej (zob. art. 73 u.k.w.h.).

Wskutek przedawnienia wierzytelności nie dochodzi do wygaśnięcia wierzytelności, lecz jej przekształcenia w zobowiązanie naturalne, które przynajmniej w pewnych okolicznościach (w szczególności wobec niepodniesienia zarzutu przedawnienia) może być w dalszym ciągu wykonywane (egzekwowane). Tym samym nie można uznać, iż przedawnienie zabezpieczonego prawa *eo ipso* mogłoby wpływać na stan hipoteki.

Artykuł 77 u.k.w.h., według stanu obowiązującego przed wejściem w życie nowelizacji z 2009 r., korespondował z art. 71 u.k.w.h., który to przepis w zakresie odpowiedzialności z obciążonej nieruchomości rozciągał domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu (w tym przypadku hipoteki, co wynikało już wprost z art. 3 ustawy), na wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Dochodzenie zatem zaspokojenia z nieruchomości (przeciwko skrótowo określanemu tzw. „dłużnikowi rzeczowemu”) nie wymagało wykazania istnienia ani wysokości zabezpieczanej wierzytelności. Przepis ten służył w szczególności ochronie uprawnionych działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej w razie dalszych rozporządzeń wierzytelnością.

Analizowane rozwiązanie korespondowało ponadto z istotą hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego, które nie uprawnia do żądania świadczenia, w szczególności zaś zapłaty zabezpieczonej należności, lecz do zaspokojenia z rzeczy, czyli dochodzenia należności przez uruchomienie odpowiedniego

postępowania sądowego. Wykonywanie tego prawa zatem nie jest nakierowane na relację *inter partes*, łączącą wierzyciela hipotecznego z określoną osobą, lecz na umożliwienie pierwszemu wykonania bezpośredniego władztwa wobec obciążonej rzeczy polegającego na jej spieniężeniu. Oczywiście właściciel nieruchomości może uniknąć tego ostatniego przez zapłatę zabezpieczonej należności na zasadach wynikających z ogólnych reguł prawa zobowiązań (art. 356 § 2 i art. 518 § 1 k.c.).

Zarzut przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ani w ówczesnym stanie prawnym, ani na gruncie *legis latae*, nie przysługuje właścicielowi przedmiotu hipoteki jako jego zarzut osobisty (hipoteka jako taka nie ulega przecież przedawnieniu), lecz wyłącznie jako zarzut dłużnika (art. 73 u.k.w.h.). Co do zasady zarzut ten nie jest skuteczny w przypadku zabezpieczenia hipoteką zwykłą. Hipoteka jako taka nie ulega bowiem przedawnieniu, gdyż nie jest roszczeniem majątkowym, lecz ograniczonym prawem rzeczowym, którego wykonywanie następuje na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

Powyższe założenia podlegały w ówczesnym stanie prawnym modyfikacji w zakresie, w jakim chodziło o dochodzenie zaspokojenia z przedmiotu hipoteki kaucyjnej, w tym w zakresie dotyczącym należności ubocznych (odsetek oraz kosztów postępowania). Wiąże się to z faktem, iż w praktyce obrotu zwykle to właśnie hipoteka kaucyjna stanowiła wówczas samodzielne zabezpieczenie takich należności ubocznych. Te bowiem pozostają z natury zmienne, a tym samym ustalenie ich wysokości nie jest możliwe jedynie na podstawie sumy ujawnionej w księdze wieczystej.

W konsekwencji w stanie prawnym obowiązującym do 2011 r. hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać takie właśnie należności (uboczne) do określonej maksymalnej wysokości (art. 104 u.k.w.h.) i suma ta w ogólnej wysokości objętej hipoteką na etapie postępowania egzekucyjnego podlegała „krystalizacji”, tj. ostatecznemu ustaleniu co do zakresu tego, co wierzyciel mógł uzyskać z nieruchomości przez jej spieniężenie, dochodząc zaspokojenia na podstawie zabezpieczenia kaucyjnego. Istota problemu nie dotyczy zatem, jak się czasem to postrzega w judykaturze, tożsamego czy odmiennego zakresu przedmiotowego obu

regulacji (tj. art. 77 i art. 104 u.k.w.h.; por. odmiennie np. wyroki SN z 15 stycznia 2021 r., I CSKP 5/21, i z 18 października 2023 r., II CSKP 1527/22).

Powyższe rozwiązanie powodowało, iż w przeciwieństwie do hipoteki zwykłej wierzyciel nie mógł w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej powołać się na wpis tej ostatniej w celu udowodnienia zabezpieczonej wierzytelności, skoro jej rozmiar i wysokość nie musiały być w sposób jednoznaczny oznaczone (art. 105 u.k.w.h.). W konsekwencji, wobec przyjęcia odmiennego niż w przypadku hipoteki zwykłej mechanizmu powiązania zabezpieczenia w sferze odnoszącej się do skuteczności wpisu prawa zastawniczego, należało przyjąć, że art. 77 zdanie 2 u.k.w.h. nie znajdował zastosowania do hipoteki kaucyjnej, a zatem w razie przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności właściciel obciążonej nią nieruchomości mógł w ramach zarzutów mu przysługujących, a wynikających ze stosunku między wierzycielem hipotecznym i dłużnikiem („osobistym”), podnieść zarzut przedawnienia ze skutkami odnośnie do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki kaucyjnej i w zakresie objętym tym właśnie zabezpieczeniem. Swoista elastyczność hipoteki kaucyjnej nie tylko nie wymagała, ale wręcz wykluczała przyjęcie, iż domniemanie z wpisu w księdze wieczystej rozciąga się na zabezpieczoną wierzytelność i w istocie gwarantowała w tym zakresie (o ile wierzytelność istnieje) możliwość uzyskania zaspokojenia, co w przypadku hipoteki zwykłej wiąże się z jej prawnorzeczową naturą, tj. jako prawa gwarantującego uprawnionemu stabilną sytuację bezpośredniego i niezakłóconego, niezmiennego przez czy wskutek działań innych osób władztwa w określonym zakresie nad cudzą rzeczą. Ponadto sama hipoteka nie podlega przedawnieniu jako prawo niemające charakteru roszczenia (o świadczenie w rozumieniu prawa obligacyjnego, łac. *facere*). Nie można uznać, iż wierzytelność zabezpieczona hipotecznie stanowi rzeczowy dług właściciela nieruchomości, bowiem takie założenie stanowi zaprzeczenie istoty hipoteki nie tylko jako prawa zastawniczego, lecz prawa rzeczowego w ogólności (por. odmiennie Sąd Najwyższy w wyroku z 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16), samo zaś prawo zabezpieczające w razie przyjęcia odmiennego zaspokojenia byłoby co najwyżej swoistym poręczeniem z możliwością jego ograniczenia do określonej rzeczy i to jedynie wówczas, gdy zostałoby zastrzeżone pozwanemu prawo powoływania się

w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie nie rozstrzygnął tego, w jakim zakresie (ewentualnie w jakiej części) wierzyciel (cesjonariusz) może dochodzić zaspokojenia jako uprawniony z tytułu hipoteki zwykłej, a w jakim z tytułu hipoteki kaucyjnej. W związku z tym w realiach rozpoznawanej sprawy nie jest jasne, co do tego, czy i w jakim zakresie w wyroku uwzględniono należności uboczne, które podlegały zaspokojeniu, a w jakim należność główną. Z tego powodu nie jest wiadome, jaki miałyby być w istocie zakres odpowiedzialności z tytułu dochodzonych z przedmiotu obu zabezpieczeń rzeczowych należności. Każda bowiem z hipotek powinna zabezpieczać (w stanie prawnym przed 2011 r.) odrębną, inną wierzytelność. Oznacza to, że niedopuszczalne jest zasądzanie możliwości uzyskania zaspokojenia (tym bowiem w istocie jest zasądzenie należności tytułem wykonywania hipotek) w „globalnej” wysokości, bez wskazania, w jakim zakresie, w odniesieniu do którego z dwóch wchodzących w rachubę praw zastawniczych doszło do uwzględnienia roszczenia. Ma to wpływ chociażby na postępowanie egzekucyjne i możliwość zaspokojenia się w jego toku z tytułu określonej wierzytelności (a nie „globalnej” sumy). W tym kontekście też należy rozważyć problematykę ciężaru dowodu z uwagi na odmienne unormowanie z jednej strony w art. 71, z drugiej art. 105 u.k.w.h. Dochodzenie bowiem należności ubocznych, objętych zabezpieczeniem hipoteką kaucyjną, wymaga ich dowodu na zasadach ogólnych.

Jedynie ubocznie należy wskazać, że ograniczenie odpowiedzialności wskazane w sentencji orzeczenia nie może wpływać na zakres przedmiotowy dochodzenia zaspokojenia. Zgodnie z art. 319 k.p.c., jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. W istocie „ograniczenie odpowiedzialności”, o którym mowa w tym przepisie, nie wynika z przepisów prawa procesowego, lecz materialnego, tj. przepisów regulujących istotę i treść hipoteki, a także sposób zaspokojenia z jej przedmiotu. Jakkolwiek praktyka orzecznicza sądów przewiduje zastrzeżenia ograniczenia odpowiedzialności w przypadku

dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu prawa zastawniczego, to jednak należy uznać, że treść art. 319 k.p.c. odnosi się do ograniczenia odpowiedzialności w znaczeniu ścisłym, tj. odpowiedzialności osobistej wówczas, gdy dłużnik ze stosunku będącego podstawą jego zobowiązania taką odpowiedzialność ponosi w stopniu lub zakresie ograniczonym. Natomiast w przypadku tzw. odpowiedzialności rzeczowej, już z samej jej istoty wynika, iż właściciel rzeczy obciążonej hipoteką bądź zastawem ma znosić dochodzenie spieniężenia obciążonej rzeczy i uzyskania przez uprawnionego zaspokojenia należności tymi ograniczonymi prawami rzeczowymi zabezpieczonej. Oznacza to, że wierzyciel nie może w żadnym wypadku wykonywać swojego prawa zastawniczego w stosunku do żadnej innej rzeczy lub innego prawa majątkowego niż te, które pozostają obciążone. Brak zastrzeżenia wskazanego w art. 319 k.p.c. w wyroku zasądzającym zaspokojenie przez dochodzenie należności z przedmiotu hipoteki nie może skutkować poszerzeniem zakresu odpowiedzialności na inne przedmioty niż ten, który został obciążony. Ten przepis dotyczy natomiast przypadków ograniczenia odpowiedzialności osobistej za długi wynikających z przepisów prawa zobowiązań, rodzinnego czy prawa spadkowego (*pro viribus* oraz *cum viribus patrimonii*; zob. np. W. Siedlecki, (w:) Z. Resich, W. Siedlecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom pierwszy*, Warszawa 1975, s. 502; tenże, *Zasady orzekania w postępowaniu cywilnym*, Nowe Prawo 1965, nr 5, s. 593-594; wyrok SN z 6 czerwca 2019 r., II CSK 204/18).

Zastrzeżenie tego rodzaju nie może być tym bardziej ujęte w taki sposób, jak wynika to z sentencji wyroku Sądu I instancji, zgodnie z którą prawem powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności z nieruchomości objęto wysokość „hipotek umownej zwykłej i umownej kaucyjnej”. Takie ujęcie bowiem nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, jaka należność podlega w niniejszej sprawie zaspokojeniu w ramach dochodzenia zaspokojenia w odniesieniu do której z obciążających nieruchomości hipotek.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Ewa Stefańska

Tomasz Szanciło

Kamil Zaradkiewicz

[M. O.]

[a]