



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

4 grudnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Mariusz Łodko
SSN Marcin Trzebiatowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 4 grudnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej V.F.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 17 czerwca 2021 r., I ACa 532/20,
w sprawie z powództwa V.F.
przeciwko J.F.
o zapłatę,

1. uchyla zaskarżony wyrok:

- w punkcie I co do zmiany wyroku Sądu Okręgowego poprzez
oddalenie powództwa o zapłatę 117 199,09 zł (sto siedemnaście
tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dziewięć groszy)
wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 14 sierpnia
2020 r.,

- w punkcie II co do oddalenia apelacji powoda od wyroku Sądu
Okręgowego, w którym oddalono powództwo co do żądania
zapłaty dalszych 112 671,91 zł (sto dwanaście tysięcy sześćset

siedemdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 14 sierpnia 2020 r.,

- w punkcie IV,

i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego;

2. oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.

Mariusz Łodko
(R.N.)

Joanna Misztal-Konecka

Marcin Trzebiatowski

UZASADNIENIE

1. W pozwie z 31 marca 2016 r. V.F. wniósł o zasądzenie od J.F. 397 500 zł z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi. W uzasadnieniu pozwu wyjaśnił, że w wykonaniu orzeczenia sądowego pozwany przeniósł na powoda własność udziału w bliżej określonej nieruchomości obciążonej hipoteką do kwoty 119 655 EUR, zabezpieczającą pożyczkę na kwotę 79 370 EUR. W konsekwencji powód poniósł szkodę, gdyż pozwany powinien przenieść na powoda nieruchomość bez jakichkolwiek obciążeń, zwłaszcza bez hipoteki zabezpieczającej zaciągniętą na swoje potrzeby pożyczkę.

2. Wyrokiem z 7 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. U podstaw tego rozstrzygnięcia legło przekonanie Sądu pierwszej instancji, że powód nie posiada legitymacji procesowej czynnej w tej sprawie, zarówno w przypadku odpowiedzialności deliktowej, jak i kontraktowej, ponieważ nie jest właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką, będącej przedmiotem sporu.

3. Wyrokiem z 9 stycznia 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji powoda, uchylił zaskarżony wyrok z 7 czerwca 2017 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie. Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, ponieważ

ograniczył się wyłącznie do zbadania kwestii legitymacji procesowej powoda i tylko w tym zakresie poczynił ustalenia faktyczne i rozważania prawne. Tymczasem powód bezsprzecznie był stroną umowy fiducjarnej nabycia spornej nieruchomości przez pozwanego na rzecz powoda, a tym samym posiadał legitymację procesową czynną, aby wystąpić z żądaniem odszkodowawczym opartym na art. 471 k.c.

4. Ostatecznie, pismem z 30 lipca 2020 r. pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo, wnosząc o zasądzenie kwoty 471 871 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, na którą składają się: 229 871 zł (stanowiące równowartości 53 259 EUR) tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości mieszkania nabytego przez pozwanego na podstawie zlecenia powierniczego powoda, 192 000 zł tytułem zwrotu utraconych przez powoda korzyści wskutek niemożliwości wynajmowania mieszkania w latach 2010-2015 oraz 25 000 zł tytułem zadośćuczynienia za dręczenie powoda przez pozwanego przez straszenie, grożenie i nachodzenie w mieszkaniu przy ul. K.

5. Po ponownym rozpoznaniu, wyrokiem z 11 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od J.F. na rzecz V.F. kwotę 117 199,09 zł wraz z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 2) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 3-4).

U podstaw tego rozstrzygnięcia legło przekonanie Sądu pierwszej instancji, że obciążenie nieruchomości hipoteką spowodowało „uwikłanie” powoda w stosunek zobowiązaniowy umowy kredytu, w granicach objętych sumą hipoteczną. Powstanie zaś u powoda zobowiązania do spłaty kredytu stanowi szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., powiązaną adekwatnie z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego (art. 361 § 1 k.c.). Na datę zamknięcia rozprawy wartość wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie wynosiła 53 259 EUR, co po przeliczeniu na polskie złote i uwzględnieniu, że powód jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$, pozwalało uwzględnić w części powództwo z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości mieszkania nabytego przez pozwanego na podstawie zlecenia powierniczego powoda. Sąd nie znalazł natomiast podstaw do uwzględnienia powództwa o zapłatę w pozostałej części.

6. Zaskarżonym wyrokiem z 17 czerwca 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji obu stron:

1. zmienił zaskarżony wyrok: w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę 117 199,09 zł wraz z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w punkcie trzecim częściowo, w ten sposób, że nie obciążył powoda kosztami procesu w pozostałej części oraz uchylił punkt czwarty;
2. oddalił apelację powoda;
3. oddalił apelację pozwanego w pozostałej części;
4. nie obciążył powoda kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, z których dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej istotne są następujące:

W dniu 2 marca 1993 r. J.F. nabył lokal mieszkalny położony w W. przy ul. [...]. Nabycie nastąpiło w wykonaniu umowy zlecenia zawartej pomiędzy V.F. a J.F., w której to umowie J.F. zobowiązał się do przeniesienia nabytej nieruchomości na rzecz ojca - V.F. Zakup mieszkania w drodze zlecenia nastąpił z uwagi na odebranie powodowi w latach 80. XX w. obywatelstwa polskiego i niechęci stron do występowania do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych o zgodę na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca.

W latach 1993-2002 powyższy lokal był wykorzystywany przede wszystkim przez V.F. i jego żonę. J.F. przebywał tam sporadycznie. W 2002 r. J.F., z uwagi na nieobecność ojca w mieszkaniu, dokonał wymiany zamków do drzwi zewnętrznych, zaś klucze do lokalu pozostawił sąsiadce. Zmiana zamków w lokalu spowodowana była tym, że V.F. wbrew uzgodnieniom nie udostępnił lokalu na pobyt synowi, gdy ten przyjechał z Francji do Polski. Od 2002 r. relacje między V.F. i J.F. uległy pogorszeniu. Między ojcem i synem toczyło się kilka spraw sądowych w Polsce i we Francji, m.in. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, o odszkodowanie, o alimenty, a także składane były zawiadomienia do organów ścigania.

J.F. obciążył powyższą nieruchomość hipoteką kaucyjną do kwoty 119 055 EUR na poczet zabezpieczenia spłaty pożyczki zaciągniętej w Banku spółce akcyjnej w W. 27 września 2010 r. Wpisu hipoteki dokonano 19 września 2011 r.

W dniu 16 stycznia 2011 r. V.F. wniósł pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie, w którym żądał zobowiązania J.F. do przeniesienia na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. [...], bądź też zobowiązania pozwanego do zwrotu kwoty 795 000 zł stanowiącej ówczesną wartość nieruchomości. Wyrokiem z 10 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał J.F. do przeniesienia na rzecz V.F. udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ we własności wskazanej nieruchomości. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 17 czerwca 2015 r. oddalił apelację strony powodowej. W dniu 13 grudnia 2018 r. V.F. złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego, o przyjęciu i nabyciu udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ części we własności wskazanej nieruchomości, zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z 10 lutego 2014 r.

Na 23 grudnia 2019 r. zadłużenie z tytułu umowy pożyczki z 27 września 2010 r., na zabezpieczenie której ustanowiona została hipoteka kaucyjna na lokalu mieszkalnym przy ul. [...], wynosiło 53 259,66 EUR. Kurs średni NBP na dzień 13 sierpnia 2020 r. wynosił 4,4011 PLN/EUR.

7. Rozpoznając apelację powoda, Sąd drugiej instancji podzielił ocenę Sądu Okręgowego co do bezzasadności żądania zasądzenia odszkodowania za brak możliwości wynajęcia lokalu oraz co do dochodzonego zadośćuczynienia.

W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny uznał, że skoro w sprawie I C 65/11 Sądu Okręgowego w Warszawie prawomocnie rozstrzygnięto, że na pozwanym ciążył – na podstawie umowy zlecenia – obowiązek przeniesienia na powoda udziału $\frac{1}{2}$ we własności lokalu, konsekwencją czego było nabycie przez powoda tego udziału, niedopuszczalne w niniejszej sprawie byłoby ponowne badanie tego faktu, o czym przesądza art. 365 § 1 k.p.c.

Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że w sprawie nie budziło wątpliwości, iż obowiązkiem pozwanego było nabycie lokalu, a następnie przeniesienie jego własności na powoda, a z umowy nie wynikało, że lokal ten mógł być obciążony ograniczonym prawem rzeczowym.

Sąd Apelacyjny – w przeciwieństwie do Sądu pierwszej instancji – stwierdził jednak, że powód nie wykazał wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, w szczególności zaś tego, iż w następstwie nienależytego

wykonania umowy powierniczej przez pozwanego poniósł szkodę w określonej wysokości. Sąd drugiej instancji nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że szkoda powoda odpowiada wysokości hipoteki, ewentualnie wartości wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie na datę zamknięcia rozprawy. Podkreślił, że wysokość wierzytelności ulega ciągłym zmianom w zależności od tego, czy dłużnik spłaca terminowo poszczególne raty kredytu, czy też nie. Przy założeniu, że dłużnik wywiązuje się terminowo ze swoich zobowiązań, wysokość zadłużenia systematycznie spada wraz z upływem czasu. Dopiero zaniechanie spłat powoduje możliwość postawienia kredytu w stan natychmiastowej wykonalności, aczkolwiek taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca. Tym samym hipoteka wprawdzie obciąża nieruchomość, ale nie powoduje żadnego realnego uszczerbku w majątku powoda.

Sąd drugiej instancji podniósł, że powód nie poniósł żadnych negatywnych konsekwencji majątkowych w związku z obciążeniem lokalu hipoteką kaucyjną, a fakt, iż w następstwie działań pozwanego powód stał się dłużnikiem rzeczowym, nie wpływa na jego sytuację majątkową. Zobowiązaniem do spłaty kredytu pozostaje bowiem pozwany jako dłużnik osobisty i w stosunku do niego w pierwszej kolejności prowadzona byłaby ewentualna egzekucja. Ewentualne zaspokojenie się z udziału w nieruchomości lokalowej przysługującego powodowi wymagałoby natomiast uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko niemu. Niezależnie od powyższego, w sytuacji gdy dłużnik rzeczowy spłaca dłużnika osobistego na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c. wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela, nabywając spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. Dopiero w takiej sytuacji powód mógłby dochodzić od pozwanego zwrotu kwot wyegzekwowanych w następstwie skierowania egzekucji do stanowiącego jego własność udziału.

Za istotne z punktu widzenia oceny zasadności żądania powoda Sąd drugiej instancji uznał również to, że na chwilę obecną sytuacja majątkowa powoda nie uległa zmianie, a obciążające jego majątek pasywa są niewymagalne. Obciążające majątek powoda pasywa mogą być uznane za szkodę, o ile roszczenie osoby trzeciej jest wymagalne. Uwzględnienie żądania powoda powodowałoby dwukrotne obciążenie pozwanego obowiązkiem spłaty kredytu, raz na rzecz banku, a drugi raz (w tej samej kwocie) na rzecz powoda.

8. Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiódł powód V.F., zaskarżając go w części, tj. co do punktu I w zakresie, w jakim Sąd drugiej instancji zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 11 września 2020 r. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę 117 199,09 zł z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz co do punktu II, którym oddalono apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego. Skarżący zarzucił wyłącznie naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 471 w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. przez jego błędną wykładnię, która doprowadziła do uznania, że szkoda z tytułu niewłaściwego wykonania zobowiązania, które to niewłaściwe wykonanie polega na obciążeniu nieruchomości hipoteką, powstaje dopiero w momencie, gdy wierzyciel hipoteczny postawi kredyt w stan natychmiastowej wymagalności i w konsekwencji przeprowadzi egzekucję z nieruchomości.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa w części obejmującej żądanie zapłaty kwoty 234 398,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 14 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie tego wyroku w zaskarżonej części oraz przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

9. Powód zaskarżył skargą kasacyjną zarówno oddalenie – na skutek apelacji pozwanego – powództwa o zapłatę 117 199,09 zł z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie (pkt I), jak i oddalenie jego apelacji, w której kwestionował oddalenie powództwa ponad kwotę 117 199,09 zł z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie zasądzoną przez Sąd Okręgowy (pkt II).

Oznacza to, że zakresem zaskarżenia powód objął niekorzystne dla niego rozstrzygnięcia na łączną kwotę 471 871 zł, z trzech tytułów: odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające z jej obciążenia hipotecznego, odszkodowania z tytułu zwrotu utraconych korzyści wskutek niemożliwości wynajmowania mieszkania w latach 2010-2015 oraz zadośćuczynienia za dręczenie powoda przez pozwanego. Tymczasem ze skargi kasacyjnej wynika, iż skarżący nie przedstawia żadnych zarzutów co do oddalenia powództwa o odszkodowanie z tytułu

zwrotu utraconych korzyści wskutek niemożliwości wynajmowania mieszkania w latach 2010-2015 oraz o zadośćuczynienie za dręczenie powoda przez pozwanego. W tym zakresie zatem skarga kasacyjna jest *a limine* bezzasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

10. Istotę problemu prawnego w niniejszej sprawie na etapie postępowania kasacyjnego sprowadzić można do odpowiedzi na pytanie, czy obciążenie nieruchomości hipoteką – będące wynikiem nienależytego wykonania zobowiązania – samo przez się stanowi szkodę w majątku właściciela nieruchomości, czy też dla zaistnienia szkody konieczne jest przystąpienie do realizacji wierzytelności przez uprawnionego (ewentualnie co najmniej stan wymagalności roszczenia), ewentualnie czy szkodą jest dopiero zaspokojenie roszczeń podmiotu uprawnionego z majątku poszkodowanego.

W judykaturze wyrażono zróżnicowane poglądy co do tego, czy samo istnienie obciążenia hipotecznego wpływa na (a dokładniej obniża) wartość majątku zainteresowanego. W wyroku z 5 czerwca 2007 r., I CSK 86/07, wyrażono pogląd, że samo istnienie (choćby wymagalnych) pasywów nie daje podstaw do objęcia ich obowiązkiem odszkodowawczym, ponieważ nie wiadomo, czy pasywa zostaną zrealizowane przez poszkodowanego. Odmienne, w uchwale z 10 lipca 2008 r., III CZP 62/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 106, wprost wskazano, że pojęcie strat, jakie poszkodowany poniósł, w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. obejmuje także niezaspokojone przez poszkodowanego, wymagalne zobowiązanie na rzecz osoby trzeciej. Wreszcie, w wyroku z 12 lutego 2015 r., IV CSK 235/14, Sąd Najwyższy wskazał, że obciążenie nieruchomości hipoteką może być źródłem szkody podmiotu uprawnionego polegającej na obniżeniu jej wartości niezależnie od tego, czy w stosunku do nieruchomości były prowadzone czynności o charakterze egzekucyjnym (podobnie uprzednio wyrok SN z 15 kwietnia 2010 r., II CSK 544/09).

Wreszcie kwestia wpływu istnienia obciążenia hipotecznego na wartość majątku (zwykle nieruchomości) była również wielokrotnie przedmiotem analiz w kontekście podziału majątku wspólnego małżonków. Po wahaniach, w uchwale z 25 lipca 2019 r. (III CZP 14/19, OSNC 2021, nr 4, poz. 23), Sąd Najwyższy przyjął, że w sprawie o podział majątku wspólnego małżonków, obejmującego nieruchomość

obciążoną hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy, sąd – przyznając tę nieruchomość na własność jednego z nich – ustala jej wartość z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego, chyba że zachodzą istotne powody przemawiające za jego uwzględnieniem (stanowisko to dominuje w orzecznictwie; uprzednio w tym kierunku postanowienie SN z 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16; uchwały SN z 28 marca 2019 r., III CZP 21/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 88, i z 28 marca 2019 r., III CZP 41/18, OSNC 2020, nr 2, poz. 15). Uchwała ta była wynikiem analizy zasad obrotu rynkowego nieruchomościami i prawami z obciążeniem hipotecznym, a dokładniej dostrzeżenia tego, że po pierwsze, najczęściej właściciele nieruchomości są równocześnie dłużnikami osobistymi, po drugie zaś, wartość przedmiotu sprzedaży określana jest jak dla przedmiotów nieobciążonych, z tym zastrzeżeniem, iż zazwyczaj nabywca przekazuje – za zgodą zbywcy – określoną część ceny nabycia bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu, celem zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, co skutkuje wygaśnięciem hipoteki i jej wykreśleniem z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela.

Trzeba jeszcze odnotować, że zgodnie z § 34 ust 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę. Regulacja ta mogłaby sugerować, że istnienie wpisu hipoteki nie wpływa na wartość obciążonej nieruchomości.

11. Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Szkoda powoda, której naprawienia dochodzi w niniejszym postępowaniu, ma wynikać z faktu, że lokal mieszkalny objęty umową fiducjarną został przez pozwanego obciążony hipoteką kaucyjną.

Niewątpliwie pojęcie szkody, którym ustawodawca posługuje się w art. 361 k.c., nie zostało zdefiniowane w przepisach prawa cywilnego. Zrealizowano w ten sposób stanowisko twórców Kodeksu zobowiązań, zgodnie z którym definicja taka

jest zbędna, ponieważ wystarczające jest odwołanie się do rozumienia tego pojęcia w języku potocznym. Niniejsza sprawa podważa to stanowisko.

W literaturze najczęściej za szkodę uznaje się uszczerbek majątkowy, czyli zmniejszenie się majątku wbrew woli zainteresowanego i bez usprawiedliwienia prawnego. Uszczerbek ten może polegać zarówno na zmniejszeniu aktywów, jak i na powstaniu nowych lub zwiększeniu się istniejących zobowiązań (pasywów) (*damnum emergens*). Wreszcie szkoda może obejmować także utracone korzyści (*lucrum cessans*), a więc to wszystko, co nie weszło do majątku poszkodowanego, a co weszłoby, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Zgodnie z powszechnie przyjętą teorią różnicy należy zatem zasadniczo porównać rzeczywisty stan dóbr poszkodowanego, obejmujący także stan pasywów, ze stanem hipotetycznym, który istniałby, gdyby nie zdarzenie szkodzące. Nie można przy tym pominąć, że szkoda ma charakter dynamiczny i jej zakres oraz wysokość mogą ulegać zmianom wraz z upływem czasu; jednakże naprawienie szkody następuje zawsze według stanu na datę zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.).

Konstatacje te należy zestawić z konstrukcją hipoteki jako prawa rzeczowego.

12. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, o charakterze zabezpieczającym. Jest prawem akcesoryjnym, którego powstanie i wygaśnięcie zależy od istnienia wierzytelności. Sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje (art. 65 u.k.w.h.). Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Odpowiedzialność dłużnika osobistego i dłużnika rzeczowego ma charakter odpowiedzialności *in solidum* (zob. wyrok SN z 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03, oraz powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Różnica między odpowiedzialnością dłużnika rzeczowego a odpowiedzialnością dłużnika osobistego polega na tym, że dłużnik rzeczowy nie ponosi odpowiedzialności z całego swojego majątku, a jedynie z określonych

przedmiotów, co w wypadku hipoteki oznacza odpowiedzialność z nieruchomości obciążonej hipoteką. Hipoteka jest zatem ograniczonym prawem rzeczowym, a nie „swoistą” wierzytelnością, „swoistym” długiem. Oczywiste jest, że zakres odpowiedzialności z tytułu hipoteki odpowiada zakresowi odpowiedzialności dłużnika osobistego; co więcej, o ile pewne jest, że suma hipoteki stanowi górną granicę odpowiedzialności właściciela nieruchomości, o tyle nie sposób z całą pewnością przewidzieć, czy właściciel nieruchomości będzie zmuszony zaspokoić wierzyciela oraz w jakim dokładnie rozmiarze.

13. Przedmiotem niniejszej sprawy jest ustalenie, czy nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego (przejawiające się w przeniesieniu na powoda własności udziału w nieruchomości obciążonego hipotecznie, nie zaś wolnego od obciążeń) spowodowało szkodę w majątku powoda, podlegającą naprawieniu w niniejszym postępowaniu. Wbrew stanowisku zaprezentowanemu przez Sąd Apelacyjny, nie powinno budzić wątpliwości, że w praktyce obrotu obciążenie hipoteczne rzutuje na sytuację rynkową nieruchomości, dokładniej – obniża jej wartość, a nawet – w skrajnych wypadkach – praktycznie pozbawia przedmiot zabezpieczenia zdolności zbywczej. *De facto* dla każdego nabywcy istotne jest, by nabywana nieruchomość nie była obciążona hipotecznie. Zważywszy jednak, że hipoteka nie ma charakteru samodzielneho, oderwanego od zabezpieczonej wierzytelności, a więc nie stanowi rzeczowego prawa do wartości, czy też prawa rezerwującego określoną wartość, stąd też samej tylko okoliczności, iż obciąża nieruchomość, nie można przypisać doniosłości prawnej; decydujący jest cel hipoteki jakim jest zabezpieczenie wierzytelności. Zatem na wartość nieruchomości może mieć wpływ nie tyle sama hipoteka jako prawo akcesoryjne, lecz zabezpieczony w ten sposób dług. Jeżeli strony umowy nie ustalą sposobu uiszczenia ceny przez przeznaczenie jej w całości lub części na zaspokojenie wierzyciela hipotecznego i nie doprowadzą do wygaśnięcia hipoteki, nabywca obciążonej hipoteką nieruchomości wstępuje w obowiązki dłużnika rzeczowego i w związku z tym ponosi ryzyko odpowiedzialności za cudzy dług w postaci ryzyka egzekucji. Przy ustalaniu wartości nieruchomości obciążonej hipoteką uwzględnia się zatem elementy ryzyka związanego z tym obciążeniem. Ryzyko to ma oczywiście wymiar majątkowy, choć nie musi być równoznaczne z pomniejszeniem wartości nieruchomości o kwotę

niespłaconego zadłużenia (zob. postanowienie SN z 21 marca 2013 r., II CSK 414/12). Dość wskazać, że na wysokość uszczerbku spowodowanego ustanowieniem danej hipoteki wskutek zawinionego zachowania się określonej osoby może mieć przykładowo wpływ to, czy jest to jedyna hipoteka, czy też jedna z wielu, a w takim wypadku, w jakim czasie hipoteki powstały i w jakiej kolejności powinny być zaspakajane itd.

Wreszcie nie sposób pominąć, że w przypadku, który jest kanwą niniejszej sprawy, zobowiązanym do naprawienia szkody z nienależytego wykonania zobowiązania jest osoba, wobec której – w przypadku spłaty długu zabezpieczonego hipotecznie – powód wstąpi w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Ta okoliczność nie jest obojętna z punktu widzenia wysokości szkody w majątku powoda.

14. Wbrew obawom Sądu Apelacyjnego wyrażone powyżej stanowisko, zgodnie z którym samo obciążenie nieruchomości hipoteką może prowadzić do stwierdzenia zaistnienia szkody po stronie właściciela nieruchomości, nie oznacza, że chodzi o naprawienie szkody przyszłej. Jak już wcześniej wskazano, w świetle utrwalonego orzecznictwa szkoda jest uszczerbkiem w prawnie chronionych dobrach, wyrażającym się w różnicy między stanem dóbr jaki istniał i jaki mógłby się następnie wytworzyć w normalnej kolei rzeczy, a stanem jaki powstał na skutek zdarzenia wywołującego zmianę w dotychczasowym stanie rzeczy (np. wyrok SN z 7 sierpnia 2003 r., IV CKN 387/01; postanowienie SN z 12 marca 2010 r., III CZP 7/10).

Tak rozumiana szkoda jest z reguły zmienna w czasie. Ma więc charakter dynamiczny, co należy rozumieć jako postulat uwzględniania zmieniających się w czasie różnic między stanem hipotetycznym majątku poszkodowanego a jego stanem rzeczywistym. Przyjmuje się przy tym powszechnie, że chwilą właściwą do ustalenia szkody, a co się z tym wiąże, także określenia należnego odszkodowania, jest data wyrokowania przez sąd, a ściślej – zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. – data zamknięcia rozprawy (zob. wyroki SN z 11 kwietnia 2014 r., I CSK 309/13, i z 21 października 2021 r., IV CSKP 54/21, OSNC 2022, nr 6, poz. 65; uchwała SN z 8 maja 2024 r., III CZP 142/22, OSNC 2025, nr 4, poz. 39). Odszkodowanie nie może bowiem przerastać wielkości szkody, co – wobec jej dynamicznego charakteru

– oznacza niemożność przekroczenia wielkości szkody istniejącej w chwili jej naprawienia (postanowienie SN z 17 lipca 2020 r., V CNP 43/19).

Nadto odnotować warto, że podobne rozumowanie wielokrotnie prezentowano wobec naprawienia szkody związanej z utratą wartości handlowej pojazdu. Szkada ta uznawana jest powszechnie za podlegającą naprawieniu, choćby poszkodowany nie dokonał sprzedaży pojazdu (uchwała SN z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57).

15. Stwierdzenie słuszności zarzutu kasacyjnego prowadziło do uchylenia zaskarżonego wyroku: w punkcie I co do zmiany wyroku Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa o zapłatę 117 199,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 14 sierpnia 2020 r., jak też w punkcie II co do oddalenia apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego, w którym oddalono powództwo co do żądania zapłaty dalszych 112 671,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 14 sierpnia 2020 r., i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania w tym zakresie. Wyjaśnić należy, że powód dochodził ostatecznie kwoty 229 871 zł z tytułu szkody wynikającej ze zmniejszenia wartości nieruchomości i tylko w takim zakresie możliwe jest dalsze procedowanie przez Sąd *meriti* na skutek uwzględnienia zarzutu kasacyjnego (por. art. 321 § 1 k.p.c.), a zatem wykluczone było uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pełnej wskazanej przez skarżącego kwoty 234 398,18 zł.

Z powyższych względów na podstawie art. 398¹⁴ i art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

Mariusz Łodko

Joanna Misztal-Konecka

Marcin Trzebiatowski

[r.g.]