

UCHWAŁA

Dnia 18 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu
Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W.

przeciwko J. S., S. S., M. S. i M. S.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 18 stycznia 2019 r.,

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w (...)

postanowieniem z dnia 6 czerwca 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

"1. Czy zakres odpowiedzialności dłużnika rzeczowego z tytułu hipoteki kaucyjnej po dniu 20 lutego 2011 roku nadal kształtuje uchylony z tym dniem ustawą z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (...) przepis art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i tym samym wyklucza on stosowanie art. 77 zdanie 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece co do należności ubocznych mieszczących się w sumie hipoteki;

2. Czy dłużnik odpowiadający wyłącznie rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką popada w opóźnienie w zapłacie świadczenia pieniężnego, którego konsekwencją jest możliwość żądania od niego przez wierzyciela hipotecznego odsetek ustawowych za opóźnienie?"

podjął uchwałę:

1. Dłużnik odpowiadający rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką, popada w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego;

2. w pozostałym zakresie odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Powód „(...)” Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W. wniósł o zasądzenie od pozwanych J. S., S. S., M. S., M. S. solidarnie kwoty 1.409.072,60 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu.

Pozwani J. S., S. S., M. S., M. S. wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda od J. S. i S. S. solidarnie kwotę 564.962,39 zł z ograniczeniem ich odpowiedzialności do przedmiotu hipoteki obciążającej nieruchomość położoną w Ś., objętej księgą wieczystą (...) oraz od M. S. kwotę 658.545,12 zł z ograniczeniem jej odpowiedzialności do przedmiotu hipoteki obciążającej nieruchomość położoną w Ś., objętej księgą wieczystą (...).

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani dnia 25 października 2006 r. zawarli z (...) Bank S.A. w Katowicach umowę o kredyt w kwocie 719.710,30 zł, indeksowany kursem CHF. Zobowiązanie pozwanych do spłacenia kredytu zostało zabezpieczone hipotekami kaucyjnymi: a) do kwoty 658.545,12 zł na nieruchomości położonej w Ś. objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność M. S., b) do kwoty 564.962,39 zł na nieruchomości położonej w Ś. objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej wspólność ustawową S. S. i J. S.. Pozwani zaprzestali spłacania kredytu, a (...) Bank S.A. w W. oświadczeniem z dnia 16 sierpnia 2010 r. wypowiedział im umowę kredytową. W dniu 28 stycznia 2011 r. (...) Bank S.A. w W. wystawił przeciwko pozwany bankowy tytuł egzekucyjny opiewający na kwotę 1.023.271,85 zł, na którą składały się: kwota 954.585,78 zł tytułem niespłaconego kapitału, kwota 4.898,57 zł tytułem odsetek umownych za okres korzystania z kapitału w wysokości 10,90% od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 27 września 2010

r., kwota 63.709,77 z tytułem odsetek za opóźnienie naliczanych od kwoty niespłaconego kapitału w wysokości 20% od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 28 stycznia 2011 r., kwota 77,73 zł tytułem opłat i innych prowizji. Bankowy tytuł egzekucyjny stwierdzał również obowiązek zapłaty dalszych należnych odsetek od kapitału w kwocie 954.585,78 zł od dnia 29 stycznia 2011 r. według stopy procentowej określonej zarządzeniem Prezesa Zarządu (...) Bank S.A. w sprawie podwyższonego oprocentowania z tytułu opóźnienia spłaty kredytów i pożyczek, wynoszącej na dzień sporządzania tytułu 20% w stosunku rocznym oraz dalszych odsetek ustawowych od dnia 29 stycznia 2011 r. od odsetek w kwocie 4.898,57 zł.

W dniu 5 grudnia 2011 r. (...) Bank zawarł z pozwanymi ugodę, na mocy której zadłużenie wynikające z umowy kredytu określone zostało na kwotę 1.172.204,75 zł z zastrzeżeniem, iż od niespłaconego kapitału bank nalicza odsetki karne wynoszące w dniu zawarcia ugody 20% w skali roku. Pozwani zobowiązali się spłacić zadłużenie solidarnie w 12 ratach, z czego 11 rat do 15 dnia każdego miesiąca w kwotach po 5.000 zł każda począwszy od grudnia 2011 r., a 12 rata płatna do 15 listopada 2012 r. obejmowała pozostałą do zapłaty część zobowiązania z możliwością wydłużenia terminu spłaty na podstawie odrębnego porozumienia stron. Za datę zapłaty strony uznały dzień uznania rachunku Banku. Umowa ugody została wypowiedziana w związku z niewywiązywaniem się z niej przez pozwanych.

W dniu 31 marca 2014 r. (...) Bank S.A. w W. przelał na powoda wierzytelności przysługujące mu do pozwanych wraz ze wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami. Pismami z dnia 21 lipca 2015 r. powód wezwał każdego z pozwanych do zapłaty kwoty 1.356.934,51 zł.

Właścicielami nieruchomości położonej w Ś. i objętej księgą wieczystą (...) są J. S. i S. S. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Na nieruchomości ustanowiona jest między innymi hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 564.962,39 zł na rzecz powoda jako wierzyciela hipotecznego.

Właścicielem nieruchomości położonej w Ś. i objętej księgą wieczystą (...) jest M. S.. Na nieruchomości ustanowiona jest między innymi hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 658.545,12 zł na rzecz powoda jako wierzyciela hipotecznego.

Sąd Okręgowy uznał, że nabyta przez powoda wierzytelność jest związana z prowadzeniem przez jego poprzednika prawnej działalności gospodarczej, zatem termin jej przedawnienia wynosi 3 lata. Wierzytelność ta stała się wymagalna w dniu 16 listopada 2012 r. z uwagi na to, że ostatnia 12 rata ugodzonego świadczenia miała być płatna do dnia 15 listopada 2012 r. Roszczenie powoda przedawniło się z dniem 17 listopada 2015 r., a zatem przed wniesieniem pozwu, co nastąpiło w dniu 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy przyjął, że na mocy art. 104 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej także jako „u.k.w.h.”) w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2009 r. (a zatem w brzmieniu tekstu jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 124, poz. 1361) hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w jej sumie, które nie mogły być zabezpieczone przez ustanowienie hipoteki zwykłej. Skoro pozwani odpowiadają za dochodzoną wierzytelność jako dłużnicy rzeczowi, to z uwagi na art. 77 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2009 r. nie mogą skutecznie bronić się zarzutem przedawnienia. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając, że zabezpieczenie przysługujące powodowi na podstawie ustanowionych hipotek umownych kaucyjnych przysługiwało mu maksymalnie do kwot wierzytelności, na które hipoteki zostały ustanowione.

W postępowaniu wywołanym apelacją pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 11 sierpnia 2017 r. powstały zagadnienia prawne przytoczone w sentencji, które Sąd Apelacyjny w (...) postanowieniem z dnia 6 czerwca 2018 r. przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd, że w następstwie skutecznego podniesienia przez pozwanych zarzutów przedawnienia żądanie pozwu podlegało rozważeniu jedynie co do podstaw i zakresu ich odpowiedzialności rzeczowej. Z umowy kredytowej wynika, że łączna kwota hipotek kaucyjnych wynosiła 170% kwoty kredytu, a strony dokonały podziału zabezpieczenia i ustanowiły dwie hipoteki kaucyjne do kwot 564.962,39 zł i 658.545,12 zł, zabezpieczające tę samą wierzytelność o nieustalonej wysokości. Ustanowione umową z dnia 25 października 2006 r. i wpisane do księgi wieczystej dnia 6 listopada 2006 r.

hipoteki kaucyjne zabezpieczają wierzytelność z tytułu spłaty kredytu z odsetkami kapitałowymi o zmiennej wysokości oraz odsetki od kwot kapitału i inne koszty. O tym, według jakiego stanu prawnego mają być ocenione skutki ustanowienia hipotek rozstrzyga art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 131, poz. 1075; dalej jako „ustawa nowelizująca z 2009 r.”), co – jak przyjął Sąd Okręgowy – oznacza, że do odsetek zabezpieczonych hipotekami kaucyjnymi ustanowionymi na nieruchomościach pozwanych ma zastosowanie art. 104 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed dnia 20 lutego 2011 r. Stosownie do tego przepisu, hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. Był on uznawany za szczególny nie tylko w stosunku do art. 69 u.k.w.h., ale także do art. 77 zdanie drugie u.k.w.h., który ograniczał przewidziane w zdaniu pierwszym art. 77 u.k.w.h. odstępstwo od znajdującej zastosowanie w odniesieniu do hipoteki zwykłej zasady, że przedawnienie, które co do zasady nie wpływa na możliwość dochodzenia zaspokojenia przez wierzyciela hipotecznego, ma jednak znaczenie dla możliwości zaspokojenia przez niego roszczenia o odsetki.

Na sumę dochodzonego w niniejszej sprawie świadczenia składają się kwoty: 990.059,38 zł tytułem pozostałego do spłaty kapitału, 419.013,22 zł tytułem skapitalizowanych odsetek, w tym: a) 103.583,34 zł tytułem odsetek umownych naliczonych przez bank jako wierzyciela do dnia zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności, b) 124.877,36 zł tytułem odsetek karnych naliczonych przez bank jako wierzyciela do dnia zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności, c) 190.552,52 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych przez powoda od należności głównej po dniu zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności do dnia poprzedzającego dzień złożenia pozwu. Suma należności zasądzonej przez Sąd Okręgowy wyniosła 1.223.507,71 zł, a mieści się w niej kwota niespłaconego kapitału 990.059,38 zł, której stosownie do art. 77 zdanie pierwsze u.k.w.h. nie dotyczą skutki przedawnienia, zaś pozwani jako dłużnicy rzeczowi odpowiadają za jej zapłatę z przedmiotów hipotek. Sąd Okręgowy zasądził także część (233.448,13 zł) skapitalizowanych do daty wniesienia pozwu odsetek umownych, karnych i ustawowych.

Wątpliwości Sądu Apelacyjnego wzbudziła kwestia, w jakim zakresie dłużnik rzeczowy odpowiada za przedawnioną wierzytelność zabezpieczoną dawną hipoteką kaucyjną. O tym, w jakim zakresie wierzytelność uzyskuje zabezpieczenie hipoteczne stanowią art. 69 i art. 104 u.k.w.h. Zadaniem art. 77 u.k.w.h. jest określenie powiązania, jakie istnieje pomiędzy przedawnieniem się zabezpieczonej wierzytelności, a możliwością jej zaspokojenia z obciążonej rzeczy (prawa). Artykuł 104 u.k.w.h. określał zakres zabezpieczenia hipoteką kaucyjną w sposób odmienny niż art. 69 u.k.w.h. w odniesieniu do hipoteki zwykłej, ponieważ obejmował zabezpieczeniem odsetki i koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki, a nie „w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach”. Zakres ten był zatem szerszy niż wyznaczony przepisami o hipotece zwykłej, na co wyraźnie wskazywał art. 102 ust. 2 u.k.w.h., przewidujący możliwość wykorzystania hipoteki kaucyjnej do zabezpieczenia roszczeń związanych z wierzytelnością hipoteczną, lecz nie objętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Rozszerzenie zakresu zabezpieczenia hipoteką kaucyjną nie musi jednak oznaczać wprowadzenia dalej idącego wyłączenia skutków przedawnienia niż przewidziane w art. 77 zdanie pierwsze u.k.w.h.

Sąd Apelacyjny wskazał, że jego wątpliwości budzi możliwość uznania, że odpowiedzialność dłużnika rzeczowego z tytułu dawnej hipoteki kaucyjnej w przypadku przedawnienia długu osobistego z uwagi na treść art. 77 zdanie drugie u.k.w.h. może obejmować odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie, gdyby roszczenie o ich zapłatę było przedawnione, lecz odsetki mieściły się w sumie hipoteki kaucyjnej. Sąd Apelacyjny przytoczył orzeczenia (nieopubl. wyroki z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 282/11 i z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16), w których Sąd Najwyższy odmiennie ocenił tę kwestię.

Kolejne zagadnienie budzące wątpliwości Sądu Apelacyjnego w odniesieniu do odpowiedzialności dłużnika rzeczowego powstało na gruncie przepisu art. 65 u.k.w.h., w związku z tym, że w zasądzonej przez Sąd Okręgowy należności znajdują się także ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie długu przez dłużnika rzeczowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, uzależnienie możliwości zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki od uzyskania tytułu wykonawczego stwierdzającego obowiązek zapłacenia kwoty odpowiadającej wierzytelności zabezpieczonej

hipoteką nie zmienia charakteru świadczenia, do którego zobowiązany jest dłużnik rzeczowy i nie pozwala na przypisanie mu cech typowego świadczenia pieniężnego, gdyż taki dłużnik ma jedynie obowiązek znosić egzekucję z przedmiotu zabezpieczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dłużnik rzeczowy nie powinien ponosić samodzielnej odpowiedzialności odsetkowej za własne opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego na podstawie art. 481 § 1 k.c., gdyż nie będąc zobowiązanym osobiście, nie ma on własnego obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz wierzyciela.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W stanie prawnym sprzed dnia 20 lutego 2011 r., jako dacie wejścia w życie ustawy nowelizującej z 2009 r., jak i obecnie, istotę hipoteki oraz treść obowiązków każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej tym prawem wyjaśnia art. 65 u.k.w.h. Z przepisu tego wynika, że hipoteka jako prawo obciążające nieruchomość zabezpiecza oznaczoną wierzytelność wynikającą z określonego stosunku prawnego, a istotą tego zabezpieczenia jest stworzenie na rzecz wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności uprawnienia do dochodzenia jej zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Z powołanego przepisu jednoznacznie wynika, że w konsekwencji ustanowienia hipoteki właściciel nieruchomości, który takie obciążenie ustanowił, jak i jego następca w tym prawie zarówno pod tytułem ogólnym, jak i szczególnym, przez ustanowienie hipoteki przyjmuje odpowiedzialność za świadczenie pieniężne podlegające spełnieniu w celu zaspokojenia zabezpieczonej nią wierzytelności, przy czym ta odpowiedzialność ma być w stosunku do niego realizowana z nieruchomości, jako przedmiotu zabezpieczenia. Obowiązki właściciela obciążonej nieruchomości właściwe stosunkowi prawnemu hipoteki, w jakim pozostaje z wierzycielem korzystającym z zabezpieczenia muszą być opisywane w nawiązaniu do świadczeń ze stosunków cywilnych, których spełnienie stanowi o ich zrealizowaniu. Roszczenia o świadczenie dochodzone w postępowaniu cywilnym systematyzuje się według przyjętego podziału obowiązków zobowiązanego na takie, które dotyczą czynienia pod postacią spełnienia

świadczenia pieniężnego lub rzeczowego (*dare*) albo wykonania innych czynności (*facere*), nieczynienia (*non facere*), zaprzestania (*omittere*) lub znoszenia (*pati*). Istotną cechą świadczeń ze stosunków cywilnych jest to, że mogą być spełnione dobrowolnie, bez angażowania organów państwa, zarówno właściwych do rozstrzygania sporów o nie, jak i wdrażających środki przymusu w celu spowodowania wykonania wydanego już orzeczenia.

„Znoszenie egzekucji” nie jest świadczeniem właściwym dla jakiegokolwiek stosunku cywilnego. Jest to bowiem pewien stan, do którego może dojść, gdy w zaspokojenie interesu strony stosunku prawnego zaangażowane zostaną organy, którym przyznane zostały kompetencje do stosowania w tym celu środków przymusu państwowego. O tym, w stosunku do kogo i po spełnieniu jakich warunków może się toczyć postępowanie egzekucyjne nie decydują normy prawa cywilnego, lecz publicznego. Konieczność znoszenia egzekucji dotyczy każdej osoby odpowiadającej za zobowiązanie, gdy jej odpowiedzialność za nie została stwierdzona dokumentem upoważniającym do jej wdrożenia, to jest tytułem wykonawczym. Powstanie takiego dokumentu oznacza, że osoba, przeciwko której został wystawiony, mając status dłużnika, musi liczyć się z zastosowaniem wobec niej środków przymusu państwowego przewidzianych ustawą, które zostaną skierowane do jej majątku, w celu spowodowania wykonania zobowiązania. W ramach tego stosunku prawnego, z którego wynika zobowiązanie dłużnika do spełnienia na rzecz wierzyciela świadczenia pieniężnego, zniesienie przez dłużnika skierowanej przeciwko niemu egzekucji dotyczy całego jego majątku (art. 803 k.p.c.), chyba że odpowiada on za zobowiązanie z ograniczeniem i zostało ono na jego rzecz zastrzeżone w tytule wykonawczym. Wówczas obowiązek „zniesienia egzekucji” może dotyczyć tylko poszczególnych składników tego majątku lub ich zbiorów, funkcjonujących jako pewne wyodrębnione masy. Wbrew tym normom nie można zaciągać zobowiązania do znoszenia albo odmowy znoszenia egzekucji, gdyż byłoby ono nieskuteczne. „Zobowiązanie” o takiej treści nie mogłoby też powstać z mocy prawa. Nie sposób byłoby zresztą wyznaczyć bardziej szczegółowej jego treści, bo trudno przyjąć, żeby jego naruszeniem miało być np. korzystanie ze środków zaskarżenia przewidzianych w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym (choćby bezzasadnie) albo z innych instrumentów ustalonych przez

ustawodawcę w tych przepisach, a służących poprawie sytuacji prawnej dłużnika w toczącym się przeciwko niemu postępowaniu egzekucyjnym.

Artykuły 74 i 75 u.k.w.h. nie opisują istoty świadczenia, do którego zobowiązany jest właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, lecz potwierdzają jego ograniczoną do nieruchomości odpowiedzialność za zabezpieczoną wierzytelność pieniężną. Pieniężny charakter świadczenia, do którego właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką jako dłużnik rzeczowy jest zobowiązany w stosunku do wierzyciela pozwala mu zresztą podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzyciela i doprowadzenia do wygaśnięcia obciążenia nieruchomości niezależnie od aktywności samego wierzyciela (art. 99 u.k.w.h.).

Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką odpowiada zatem w stosunku do wierzyciela hipotecznego za świadczenie pieniężne właściwe zabezpieczonej wierzytelności i ze skutkiem prowadzącym do jej umorzenia. Jego pieniężny dług powinien być spełniony nie później niż po wezwaniu go do zapłaty przez wierzyciela (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 26 marca 1971 r., III CRN 553/70, OSNC 1971, nr 10, poz. 185, z dnia 6 marca 1997 r., I CKU 78/96, nieopubl., z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 111, a dnia 10 września 1999 r., III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57, z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 19/02, nieopubl., z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03, nieopubl., z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 178/13, nieopubl., z dnia 21 lutego 2013 r., I CSK 384/12, nieopubl., z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16, nieopubl., z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 215/16, nieopubl.).

2. Konstrukcja hipoteki, jako ograniczonego prawa rzeczowego ustanawianego w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej, została istotnie zmieniona z dniem 20 lutego 2011 r., to jest z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej z 2009 r. Hipoteki, w związku z którymi powód dochodzi zapłaty powstały w 2006 r., a zatem w poprzednim stanie prawnym. Był on podstawą do rozróżnienia hipoteki, zwanej w nauce i orzecznictwie zwykłą, chociaż ustawodawca tej nazwy nie stosował, i hipoteki kaucyjnej.

W świetle art. 65 ust. 1 i art. 68 u.k.w.h. hipoteka (tzw. zwykła) zabezpieczała „oznaczoną” wierzytelność pieniężną i mogła być wyrażona tylko w pieniądzu,

natomiast według art. 102 u.k.w.h. hipoteka kaucyjna ustanawiana była do wysokości najwyższej sumy w celu zabezpieczenia wierzytelności o nieustalonej wysokości. W doktrynie sygnalizowano wątpliwości, czy kryterium decydującym o dopuszczalności powstania tej hipoteki jest nieoznaczona wysokość istniejącej już i podlegającej zabezpieczeniu wierzytelności, czy też także przyszły charakter wierzytelności mogącej powstać z oznaczonego i istniejącego już w chwili jej ustanawiania stosunku prawnego. Zabezpieczeniu tą hipoteką podlegały też roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą. O ich nieobjęciu hipoteką w rozumieniu art. 65 ust. 1 i art. 68 u.k.w.h., a zatem zwykłą, decydowało to, że nie istniały jeszcze w momencie powstania hipoteki albo ich wysokość nie była określona w czasie powstawania hipoteki.

Na gruncie poprzedniego stanu prawnego wątpliwości dotyczyły przede wszystkim tego, którą z powyższych hipotek mogą być zabezpieczone odsetki od wierzytelności pieniężnej, jako akcesoryjne dla wierzytelności głównej, niemniej jednak już po powstaniu - samodzielne. Akcesoryjność roszczeń o odsetki za opóźnienie wyraża się uzależnieniem ich powstania od istnienia niespełnionego w terminie roszczenia głównego o świadczenie pieniężne oraz tym, że przedawniają się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 149). Odsetki kapitałowe stanowią wynagrodzenie za korzystanie ze środków pieniężnych osoby trzeciej, a wierzytelność o ich zapłacenie powstaje, jeżeli środki rzeczywiście zostaną przekazane.

W momencie dokonywania wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność pieniężną odsetki od niej zwykle należą jeszcze do kategorii wierzytelności przyszłych. Odsetki kapitałowe mają przy tym charakter bezwarunkowy, a odsetki za opóźnienie warunkowy. Wysokość przyszłych odsetek można ustalić, gdy mają charakter stały, ale przy zmiennym oprocentowaniu i nieznanym okresie, za jaki będą naliczane, jest to niemożliwe. W wyroku z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98 (OSNC 1999, nr 6, poz. 111), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zabezpieczenie hipoteczne obejmuje tylko odsetki zwłoki (art. 69 u.k.w.h.) i nie

dotyczy odsetek kapitałowych, które są w istocie wierzytelnością (dochodem wierzyciela) i muszą być wyraźnie wymienione we wpisie, gdyż zwiększają sumę wyznaczającą granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego (art. 68 u.k.w.h.). Dla zabezpieczenia odsetek umownych (kapitałowych) określonych według zmiennej stopy oprocentowania orzecznictwo wymagało ustanawiania osobnej hipoteki kaucyjnej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, nieopubl.). W tym samym czasie z § 46 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) można było wyprowadzić wniosek, że we wpisie hipoteki ujawnia się wysokość odsetek umownych, a odsetki ustawowe nie muszą podlegać ujawnieniu, gdyż korzystają z zabezpieczenia hipoteką niezależnie od wpisu w księdze wieczystej.

Gdy chodzi o zakres zabezpieczenia hipotecznego, to w stanie prawnym sprzed dnia 20 lutego 2011 r. podstawą jego wyznaczenia dla hipoteki zwykłej był art. 65, 68 i 69 u.k.w.h., z których wynikało, że zabezpiecza ona określoną (istniejącą i skonkretyzowaną co do wysokości) wierzytelność pieniężną oraz także roszczenia o odsetki nieprzedawnione w granicach wyznaczonych w odrębnych przepisach oraz o przyznane koszty postępowania. Zabezpieczenie wierzytelności hipoteką powodowało, że wierzyciel hipoteczny mógł dochodzić jej zaspokojenia niezależnie od wpływu terminu przedawnienia – art. 77 zdanie pierwsze u.k.w.h., ale ta zasada nie miała zastosowania do odsetek od zabezpieczonej w ten sposób wierzytelności, o czym stanowił art. 77 zdanie drugie u.k.w.h., a granice zaspokojenia roszczeń odsetkowych odnoszących się do zabezpieczonej hipoteką wierzytelności z przedmiotu hipoteki określać należało na podstawie art. 69 u.k.w.h. Przepis ten obejmował zakresem hipoteki (a zatem i odpowiedzialności właściciela nieruchomości wobec wierzyciela hipotecznego), wyłącznie nieprzedawnione odsetki od wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, stanowiąc, że podlegają one zaspokojeniu z przedmiotu hipoteki w granicach wyznaczonych w odrębnych przepisach. Były to przepisy o planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Gdy chodzi o wierzytelności zabezpieczone hipoteką (art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.), to – na mocy art. 1025 § 3 k.p.c. – z pierwszeństwa równego należności

zabezpieczonej hipoteką korzystały odsetki tylko za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, a koszty postępowania w wysokości nie przekraczającej dziesiątej części kapitału; pozostałe odsetki i koszty zaspokajano w kategorii dziesiątej.

Gdy chodzi o wierzytelność ze stosunku prawnego zabezpieczanego hipoteką kaucyjną, to przy braku innego postanowienia w poświęconych jej przepisach, powszechnie akceptowane było odwołanie się do zasady ustalonej w art. 77 zdanie pierwsze u.k.w.h. W tym samym czasie art. 104 u.k.w.h. stanowił, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej w jej wpisie. Powstaje zatem pytanie, czy odsetki mieszczące się w sumie hipoteki, o jakich stanowił art. 104 u.k.w.h. obejmują odsetki nieprzedawnione, czy wszystkie, jakie były należne wierzycielowi na podstawie stosunku prawnego łączącego go z dłużnikiem. Maksymalne granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego wobec wierzyciela hipotecznego niewątpliwie wyznaczała suma ustanowionej hipoteki kaucyjnej, a to oznaczało, że jeśli nie mieściły się w niej nieprzedawnione odsetki od wierzytelności głównej, to nie podlegały one zaspokojeniu z przedmiotu hipoteki, jako nieobjęte zabezpieczeniem. Powstawała jednak kwestia, czy jej ustalenie miało znaczenie dla odpowiedzi na pytanie o odpowiedzialność za przedawnioną wobec dłużnika osobistego wierzytelność odsetkową odnoszącą się do odsetek kapitałowych i do odsetek za opóźnienie w świadczeniu.

Przeciwko stanowisku, że suma hipoteki, o jakiej była mowa w art. 104 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed dnia 20 lutego 2011 r. wyznaczała granice odpowiedzialności dłużnika rzeczowego z przedmiotu hipoteki także w odniesieniu do przedawnionych wierzytelności odsetkowych może przemawiać okoliczność, że w przepisach o hipotece kaucyjnej ustawodawca w ogóle nie wypowiedział się o znaczeniu przedawnienia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności dla odpowiedzialności za nią z przedmiotu hipoteki, a zatem to znaczenie może być rekonstruowane w oparciu o ogólne przepisy o hipotece. Za koniecznością wykładania i stosowania przepisów o hipotece tzw. zwykłej i kaucyjnej w sposób możliwie zbliżony przemawiała np. możliwość zamiany hipoteki kaucyjnej na zwykłą i odwrotnie, przy założeniu, że zmiana hipoteki kaucyjnej na zwykłą nie wpływa na

zakres zabezpieczenia odsetek i kosztów postępowania (dawny art. 108 u.k.w.h.) oraz wspólne dla nich reguły zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności, oznaczone w art. 1025 § 1 pkt 5 i § 3 k.p.c.

Trzeba jednak zauważyć, że należności odsetkowe podlegające zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną z uwagi na przyszły charakter wierzytelności o ich zapłatę albo niemożliwość określenia ich ostatecznej wysokości w momencie powstawania zabezpieczenia, mają różny charakter, o czym była mowa już wyżej. Wierzytelność o zapłatę odsetek kapitałowych zbliża się charakterem do wierzytelności głównej, a znana zarówno wierzycielowi, jak i dłużnikowi rzeczowemu wysokość sumy hipoteki będąca górną granicą odpowiedzialności z przedmiotu zabezpieczenia może chronić wierzyciela przed skutkami przedawnienia tej wierzytelności, zwykle niemożliwej do zabezpieczenia hipoteką zwykłą w chwili jej powstawania.

Po wejściu w życie ustawy nowelizującej z 2009 r. straciło podstawy rozróżnienie hipoteki na zwykłą i kaucyjną, gdyż ustawodawca ustalił jeden model hipoteki, oparty na konstrukcji dawnej hipoteki kaucyjnej. Hipoteka zabezpiecza zatem wierzytelność pieniężną, istniejącą w chwili jej powstania lub nieistniejącą jeszcze, a jej wpisanie nie jest dowodem, że zabezpieczona nią wierzytelność istnieje i w jakiej konkretnie wysokości.

Według art. 69 u.k.w.h. znowelizowanego z mocą od dnia 20 lutego 2011 r., hipoteka zabezpiecza też mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Według art. 77 u.k.w.h. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej, ale przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Znowelizowany art. 1025 § 1 i 3 k.p.c. zakłada przy tym, że w równym stopniu z należnością zaspakajaną w planie podziału ulegają zaspokojeniu odsetki i koszty postępowania; z pierwszeństwa równego należnościom kategorii piątej korzystają wszystkie roszczenia o świadczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów,

a roszczenia o świadczenia uboczne nieobjęte zabezpieczeniem zaspokaja się w kategorii dziesiątej, chyba że należność podlegałaby zaspokojeniu w kategorii wcześniejszej.

3. W związku ze zmianą stanu prawnego mającą miejsce w okresie pomiędzy powstaniem hipotek obciążających nieruchomości pozwanych, a dochodzeniem przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z obciążonych nieruchomości, powstaje kwestia, które przepisy należy stosować do hipoteki kaucyjnej ustanowionej przez pozwanych w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej. Sąd Okręgowy uznał, że do hipotek ustanowionych przez pozwanych w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej ma zastosowanie art. 104 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed dnia 20 lutego 2011 r., natomiast Sąd Apelacyjny sformułował w związku z tą kwestią pierwsze z przytoczonych w sentencji zagadnień prawnych. Sprowadził je do pytania, czy zakres odpowiedzialności dłużnika rzeczowego z tytułu hipoteki kaucyjnej po dniu 20 lutego 2011 r. nadal kształtuje uchylony z tym dniem ustawą nowelizującą z 2009 r. art. 104 u.k.w.h., wykluczający stosowanie art. 77 zdanie drugie u.k.w.h. – jak należy zakładać w brzmieniu sprzed dnia 20 lutego 2011 r. – co do należności ubocznych mieszczących się w sumie hipoteki.

Problem międzyczasowy, na którego występowanie w sprawie mogłoby wskazywać przytoczone pytanie został jednak rozwiązany przez ustawodawcę w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej z 2009 r. Według tego przepisu do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej z 2009 r. stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nią nadanym, a zatem obowiązujących po dniu 20 lutego 2011 r. Do hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. i tak samo do hipotek zwykłych powstałych przed tym dniem stosuje się przepisy ustawy w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h., które stosuje się w brzmieniu ustawą nowelizującą z 2009 r.

Z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej wynika, że ustaloną przez ustawodawcę zasadą jest stosowanie do hipotek kaucyjnych także powstałych

przed dniem 20 lutego 2011 r. przepisów o hipotece obowiązujących po tej dacie. Jedynie do tych hipotek, które powstały jako kaucyjne, gdyż zabezpieczały roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą, zastosowanie mają znajdować dotychczasowe przepisy o hipotece kaucyjnej. Do tej konstrukcji przepisów międzyczasowych z aprobatą odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16, nie rozważając jednak szerzej, w jakich sytuacjach ma ona zastosowanie.

Przyjęcie, że w niniejszej sprawie miałyby mieć zastosowanie przewidziany przez art. 10 ust. 2 zdanie drugie ustawy nowelizującej z 2009 r. wyjątek od zasady ustalonej w art. 10 ust. 1 tej ustawy wymagałoby ustalenia, że na rzecz wierzyciela hipotecznego powstała hipoteka kaucyjna zabezpieczająca „roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą”, gdy tymczasem z ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny zreferował jako te, które przyjmie za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że na rzecz poprzednika powoda ustanowione zostały przez pozwanych dwie umowne hipoteki kaucyjne do oznaczonych kwot, zabezpieczające tę samą wierzytelność kredytową o określonej maksymalnie wysokości. W obrębie tych ustaleń nie ma mowy o tym, żeby na rzecz poprzednika prawnego powoda powstała jakaś umowna hipoteka zwykła, a roszczenia związane z zabezpieczoną nią wierzytelnością, nienadające się do ich zabezpieczenia hipoteką zwykłą, zostałyby zabezpieczone hipoteką kaucyjną, w związku z którą powstało przedstawione zagadnienie prawne.

Gdy chodzi o wykładnię art. 10 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej z 2009 r. to w orzecnictwie (zob. np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., P 15/12, OTK-A 2012, nr 7, poz. 77 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 lutego 2018 r., I ACa 280/17, nieopubl.), za doktryną, wyrażony został pogląd, że art. 10 ustawy nowelizującej z 2009 r. rozróżnia zatem dwa rodzaje hipoteki kaucyjnej, a mianowicie hipotekę kaucyjną samodzielnie zabezpieczającą wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi (hipoteka kaucyjna tzw. „samodzielna”), a także hipotekę kaucyjną, która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpiecza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (hipoteka kaucyjna tzw. „niesamodzielna”). Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega osobnym

normom intertemporalnym. Sąd Apelacyjny nie odniósł się do tego poglądu w uzasadnieniu postanowienia o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego, nie stwierdził, żeby wywoływał on jakiegokolwiek wątpliwości, ale co najistotniejsze – nie przytoczył okoliczności faktycznych, które by wskazywały na to, że wierzytelność dochodzona przez powoda korzystała z innego zabezpieczenia niż tylko hipoteka kaucyjna i że może mieć do niej zastosowanie reguła ustalona w art. 10 ust. 2 zdanie drugie ustawy nowelizującej z 2009 r.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

aj